Mötesbok: Utskottet för Samhälle och utveckling (2025-12-03)

Utskottet för Samhälle och utveckling

Datum: 2025-12-03

Plats:

Kommentar:

Dagordning

Kallelse

KallelseUtskottet för Samhälle och utveckling2025-12-03 3

Val av justerare

Tillkommande och utgående ärenden

Information

140/25 Information om uppdatering åtgärder i Ytterby 7
141/25 Information om regional avtalslösning 8
142/25 Information om delegationsbeslut för samråd 9
143/25 Information om ansökan om medel för utplantering av Stör 75

Ärenden som stannar i utskottet

144/25 Inlösen av Komarken 1:2 76
145/25 Granskning - detaljplan för bostäder, del av Gärdet 1:20 och Karolinen 1, "Kvarter 7" 82
146/25 Exploateringsavtal för Gaffelkremlan 1 (Dnr KS2022/1426) 184

Ärenden till kommunstyrelsen

147/25 Antagande, Detaljplan Gaffelkremlan 1 och del av Munkegärde 1:1 194
148/25 Godkännande av planprogram för Fabrikerna 4 och Koggen 1 m.fl. "Kexstaden 292
149/25 Tilläggsavtal till markanvisningsavtal del av Kastellegården 1:52, förlängning för Skjulet 1 485
150/25 Samråd Planprogram för Aröd 503
151/25 Återrapportering av Vattenmyndigheternas åtgärdsprogram 2022-2027 617
152/25 Kungälvs kommuns remissvar på förslag till nationell plan för transportinfrastrukturen 2026-2037. 632
153/25 Remiss - Promemoria från Klimat- och näringslivsdepartementet; Ny kärnkraft i Sverige - fler möjliga platser vid kusten 642
154/25 Sparven 1, Samarbetsavtal med Kungälvsbostäder 665

Information från sektorchef

155/25 Sektorplan 2026- Samhällsbyggnad 676
156/25 Information från sektorchef 749
157/25 Ekonomi och avvikelser 750

KUNGÄLVS KOMMUN

Kallelse
2025-12-03

Kallelse

Instans	Utskottet för Samhälle och utveckling
Plats	Stadshuset plan 2, Bohusrummet
Tid	Onsdagen den 3 december kl 09:00-16:30

Ledamöter	Jonas Andersson (S)	Ordförande
	Greger Plannthin (SD)	Vice ordförande
	Helena Lindgren Karlsson (S)	
	Erik Martinsson (-)	
	Charlotta Windeman (M)	
	Ove Wiktorsson (C)	
	Ilona Waern (KD)	

Jonas Andersson (S)	Moa Stensson
Ordförande	Sekreterare

Kallelse

Utskottet för Samhälle och utveckling
2025-12-03

Dagordning

			Förslag till beslut
1		Upprop	
2		Val av justerare	Utses
3		Tillkommande och utgående ärenden	Fastställs
		Information	
4	2025-619	Information om uppdatering åtgärder i Ytterby 09:05-09:20 *Marielle Månskär*	Antecknas
5	2025-620	Information om regional avtalslösning 09:20-09:30 *Marielle Månskär*	Antecknas
6	KS2022/2352-18	Information om delegationsbeslut för samråd 09:30-09:40 *Johan Hellborg*	Antecknas
7	2025-646	Information om ansökan om medel för utplantering av Stör 09:40-09:55 *Emanuel Nandorf och Erik Liedner*	Antecknas
		Ärenden som stannar i utskottet	
8	KS2025/0876-23	Inlösen av Komarken 1:2 09:55-10:05 *Ellinor Lahti*	Beslut
9	KS2022/0463-71	Granskning - detaljplan för bostäder, del av Gärdet 1:20 och Karolinen 1, "Kvarter 7" 10:05-10:25 *Hans Nilsson de la Croix*	Beslut
10	KS2022/1426-1	Exploateringsavtal för Gaffelkremlan 1 (Dnr KS2022/1426) 10:25-10:35 *Margaretha Olsson*	Beslut
		PAUS 10:35-10:45	

Kallelse

Utskottet för Samhälle och utveckling
2025-12-03

Ärenden till kommunstyrelsen

11	KS2018/0924-153	Antagande, Detaljplan Gaffelkremlan 1 och del av Munkegärde 1:1 10:45-11:05 *Maria Örenfors*	Beslut
12	KS2021/1421-162	Godkännande av planprogram för Fabrikerna 4 och Koggen 1 m.fl. "Kexstaden 11:05-11:45 *Hans Nilsson de la Croix*	Beslut
13	KS2016/2111-259	Tilläggsavtal till markanvisningsavtal del av Kastellegården 1:52, förlängning för Skjulet 1 11:45-11:55 *Anni Danielsson*	Beslut
		LUNCH 11:55-13:00	
14	KS2019/0414-76	Samråd Planprogram för Aröd 13:00-13:20 *Ulrika Reuterberg*	Beslut
15	KS2025/1633-5	Återrapportering av Vattenmyndigheternas åtgärdsprogram 2022-2027 13:20-13:40 *Erik Liedner*	Beslut
16	KS2025/1931-3	Kungälvs kommuns remissvar på förslag till nationell plan för transportinfrastrukturen 2026-2037. 13:40-14:10 *Jenny Bjönness Bergdahl*	Beslut
17	KS2025/2024-2	Remiss - Promemoria från Klimat- och näringslivsdepartementet; Ny kärnkraft i Sverige - fler möjliga platser vid kusten 14:10-14:25 *Maria Hübinette*	Beslut
		PAUS 14:25-14:35	
18	KS2025/2283-1	Sparven 1, Samarbetsavtal med Kungälvsbostäder 14:35-14:55 *Denis Nähring och Amela Keserovic*	Beslut

Kallelse

Utskottet för Samhälle och utveckling
2025-12-03

Information från sektorchef

19	KS2025/1857-20	Sektorplan 2026 – Samhällsbyggnad 14:55-15:10 *Mirsad Radoncic, Åsa Berglie och Kenza Bennani Ziatni*	Beslut
20	2025-621	Information från sektorchef - Information om KarebyPark - Information om Ekelöv VA - Information om pendelparkering i Ytterby 15:10-16:10 *Mirsad Radoncic, Jenny Björnness Bergdahl, Hans Nilsson de la Croix, Maria Hübinette, Simon Samuelsson och Anni Danielsson*	Antecknas
21	2025-622	Ekonomi och avvikelser 16:10-16:30 Kerstin Engelin och Annette Fredriksson	Antecknas

Denna behandling '140/25 Information om uppdatering åtgärder i Ytterby' har inget tjänsteutlåtande.

Denna behandling '141/25 Information om regional avtalslösning' har inget tjänsteutlåtande.

KUNGÄLVS KOMMUN

Beslutsdatum: 2025-11-11
Diarienummer: KS2022/2352-18

Delegationsbeslut

Ärende:
Detaljplan för bostäder, del av Kärna 18:1, del av Torsby 1:8, Torsby 1:9 och Torsby 1:37

Plan och MEX
Pernilla Attnäs Björk

Handläggare:
Johan Hellborg

442 81 KUNGÄLV

Delegationsbeslut för samråd

Beslut

Beslut

1. Detaljplan för Norra Västerhöjden i Kungälvs kommun godkänns för samråd enligt Plan- och bygglagen (2010: 900) 5 kap. 11 §.
2. Genomförandet av detaljplan för Norra Västerhöjden bedöms inte innebära en betydande miljöpåverkan. Beslut enligt Plan- och bygglagen (2010:900) 5 kap. 11a § och Miljöbalken 6 kap. 5, 7 §§.

Beslutet är angivet med stöd av D13 och D15 i delegeringsordningen.

Bakgrund

Syftet med detaljplanen är att pröva möjligheten till småhusbebyggelse inom fastigheten Kärna 18:1 med flera, i anslutning till befintligt bostadsområde. Utformningen ska anpassas till och områdets småskaliga karaktär i exponerade lägen.

Planförslaget syftar till att möjliggöra en ny bostadsbebyggelse i ett kuperat naturområde i anslutning till befintlig bebyggelse. Området planeras i huvudsak för friliggande småhus och radhus med tillhörande tomter.

Bebyggelsen är ordnad längs en slingrande kvartersgata som anpassar sig efter terrängen och naturförutsättningarna. Husen placeras i huvudsak i rader längs gatan med goda orienterings- och sollägen. Centralt i området finns en mindre samlad grönyta med lek- och vistelsemöjligheter som fungerar som en mötesplats för de boende i anslutning till gästparkeringar.

I östra delen av planområdet föreslås en mer samlad bebyggelsestruktur i form av radhus eller kedjehus, där gatan avslutas i en vändzon.

Tillfart sker från befintligt vägnät i öster och ansluter till den nya huvudgatan inom området. Parkeringslösningar integreras i direkt anslutning till bostäderna. Dagvattenhantering föreslås ske i öppna lösningar.

KUNGÄLVS KOMMUN

Beslutsdatum: 2025-11-11
Diarienummer: KS2022/2352-18

Delegationsbeslut

Planförslaget tar tillvara landskapets kvaliteter och kompletterar den befintliga bebyggelsen i området på ett sätt som stärker ortens utveckling och bidrar med nya bostäder.

Bedömning

Förvaltningen bedömer att detaljplanen kan gå på samråd.

Beslutsfattare

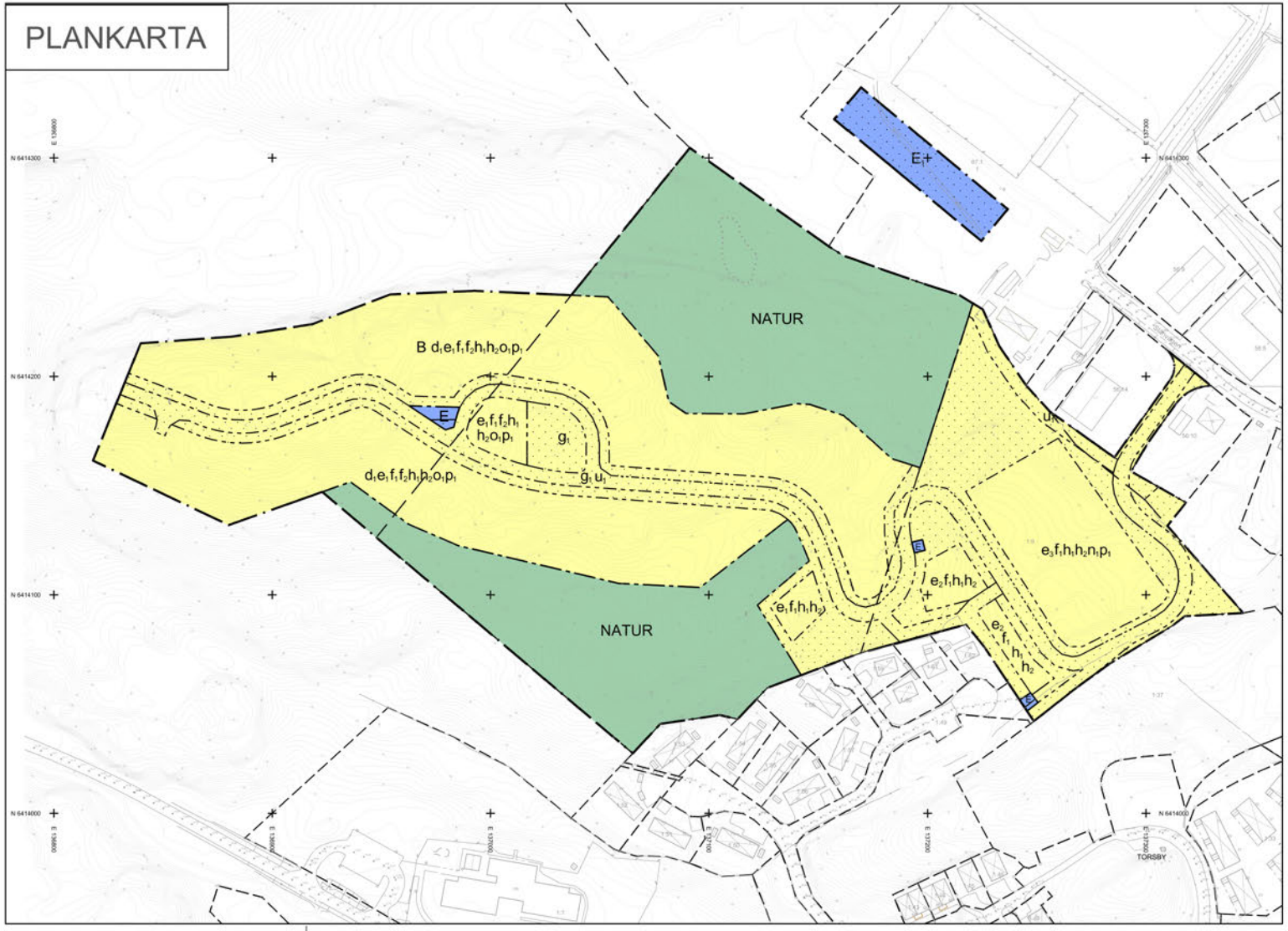
Pernilla Attnäs Björk

Enhetschef planering, mark och exploatering

Expedieras till: Bokab, Lars.pettersson@bokab.se, johan.wiman@bokab.se
Västerhöjdens mark AB, clas@darvik.se, thomas@karnaror.se
Johan Hellborg, Plan/Samhälle och utveckling
Pernilla Attnäs-Björk, Plan/Samhälle och utveckling
Tomas Turneus, Verksamhetsområde/Samhälle och utveckling

142/25 Information om delegationsbeslut för samråd - KS2022/2352-18 Delegationsbeslut för samråd : 251022_Plankarta-Norra västerhöjden_samråd A1-L

PLANKARTA



0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100 Meter

Skala: 1:1000 Format: A1

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten.

GRÄNSBETECKNINGAR

- Planområdesgräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmän plats

NATUR — Natur

Kvartersmark

B — Bostäder

E — Tekniska anläggningar

E$_1$ — Dagvattenanläggning

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Begränsning av markens utnyttjande

Marken får inte förses med byggnad

Fastighetsstorlek

d_1 Minsta fastighetsstorlek är 700 m²

Höjd på byggnadsverk

h_1 Högsta nockhöjd på huvudbyggnad är 10 meter över markens medelnivå invid byggnaden.

h_2 Högsta nockhöjd på komplementbyggnader är 4 meter över markens medelnivå invid byggnaden.

Markens anordnande och vegetation

n_1 Minst 20 % av fastighetsarean ska utgöras av icke hårdgjord yta.

Markreservat för allmännyttiga ändamål

u_1 Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.

Markreservat för gemensamhetsanläggningar

g_1 Markreservat för gemensamhetsanläggning.

Placering

p_1 Huvudbyggnad ska placeras minst 4 meter från fastighetsgräns eller sammanbyggas med huvudbyggnad på angränsande fastighet. Komplementbyggnad ska placeras minst 1,0 meter från fastighetsgräns eller sammanbyggas med komplementbyggnad på angränsande fastighet.

Takvinkel

o_1 Takvinkel ska vara mellan 27 och 35 grader på huvudbyggnad.

Utformning

f_1 Fasadmaterial ska vara i huvudsak trä med ytbehandling i naturnära toner. Takens färgsättning ska harmoniera med fasaden.

f_2 Tak ska utformas som sadeltak. Frontespis, takkupor eller liknande avvikelser får utföras om de underordnas byggnadens huvudsakliga takform. För komplementbyggnader tillåts annan takform.

Utnyttjandegrad

e_1 Största byggnadsarea är 200 m² per fastighet

e_2 Största byggnadsarea är 400 m²

e_3 Största sammanlagda byggnadsarea inom byggrätten är 3000 m². Vid fastighetsbildning inom byggrätten ska varje fastighet kunna rymma minst 140 m² och högst 200 m² byggnadsarea. Om byggrätten bebyggs som en gemensam anläggning får den totala byggnadsarean inom byggrätten uppgå till högst 3000 m².

GENOMFÖRANDETID

Genomförandetiden är 5 år och börjar gälla fr.o.m. den dag då planen vinner laga kraft

KONCEPT 2025-10-22

Grundkartans beteckningar

Trakträns, Fastighetsgräns, Servitut, Ledningsrätt, Gemensamhetsanläggning, Strandskydd, Förrättning, KÄRNA, Traktnamn, 1:2, Registernummer, S:1, Samfällighet, GA:1, Gemensamhetsanläggning, Serv, Servitut, Lr, Ledningsrätt, Gränspunkt, Förrättning och övrig lämning, Byggnad i allmänhet, Bostadshus, Uthus, Skärmtak, Väg och körbana, Gång- och cykelbana, Slänt, Belysningsstolpe, Stenmur, Dike, Vattendrag, Stig, Vägområde med vägrätt, Allmän höjdpunkt, Staket, plank, stängsel, Stödmur, Häck, Barrskog, Berg i dagen, Åker, Ängsmark, Rutnät

Grundkartans information

Grundkartan utgör ett kompletterat utdrag ur baskartan.

Grundkartans standardklass: 2
Grundkartans aktualitetsdatum:

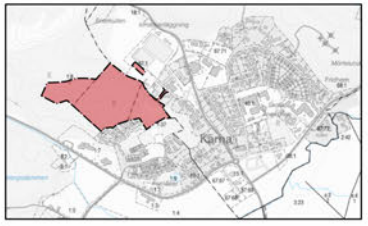
Koordinatsystem
Plan: SWEREF 99 12 00
Höjd: RH 2000

Jürgen Persson
Kart och GIS

Lokaliseringskarta



Lokaliseringskarta



SAMRÅDSHANDLING

Detaljplan för bostäder

Detaljplan för Kärna 18:1 med flera Norra västerhöjden

I Kärna, Kungälvs kommun

KUNGÄLVS KOMMUN

Kommunens aktnummer: XXXX	
Ärendenummer: KSxxxx/xxxx	
Enhetschef Plan: Pernilla Attnäs Björk	Planarkitekt: Johan Hellborg
Upprättad: 2025-11-19, KS § XX	Antagandedatum: KS § XX
	Laga kraft

KUNGÄLVS KOMMUN



Detaljplan för Norra Västerhöjden
i Kungälvs kommun, Västra Götalands län

Undersökning av betydande miljöpåverkan

Dnr KS2022/2352

Sektor samhälle och utveckling
Enhet planering, mark och exploatering 2025-10-22

2025-10-14

Sektor samhälle och utveckling

Innehåll

1 Allmänt 4

2 Beskrivning av planområdet och omgivningen 4

3 Andra planer för planområdet och dess närhet 5

4 Förändrad markanvändning 6
4.1 Markanvändning enligt förslaget 6
4.2 Åtgärder i omgivningen till följd av planen 6

5 Utredningar 6

6 Miljöpåverkan 7
6.1 Planering 7
6.2 Sammanvägning med effekter orsakade av näraliggande planer 7
6.3 Naturmiljö 8
6.4 Rekreation och friluftsliv 8
6.5 Vatten 9
6.6 Kulturmiljö 10
6.7 Visuell miljö 10
6.8 Hushållning med naturresurser 11
6.9 Hälsa och säkerhet 11
6.10 Luft 12

7 Sammanfattande bedömning 12
7.1 Slutsats 13

Medverkande tjänstemän 13

Bilaga Kartor 14

Sektor samhälle och utveckling

1 Allmänt

En kommun som upprättar eller ändrar en plan eller ett program ska tidigt under processen undersöka om genomförandet av åtgärderna kan antas medföra en betydande miljöpåverkan (6 kap. 5 miljöbalken (MB)). Undersökningen ska innebära att kommunen (1.) identifierar omständigheter som talar för eller emot en betydande miljöpåverkan, och (2.) samråder i frågan med de kommuner, länsstyrelser och andra myndigheter som på grund av sitt särskilda miljöansvar kan antas bli berörda av planen eller programmet. Särskilda föreskrifter om de omständigheter som avses har meddelats (6 kap. 6 § MB) i miljöbedömningsförordningen. Kommunen ska efter undersökningens identifiering av omständigheter och samråd i ett särskilt beslut avgöra om genomförandet av åtgärderna kan antas medföra en betydande miljöpåverkan, och redovisa de omständigheter som talar för eller emot det. Beslutet ska göras tillgängligt för allmänheten (6 kap. 7 § MB). Beslutet får inte överklagas (6 kap. 8 § MB).

Om genomförandet av åtgärderna kan antas medföra en betydande miljöpåverkan ska en strategisk miljöbedömning utföras (6 kap. 3 § MB). I en strategisk miljöbedömning ska kommunen bl.a. (1.) samråda om hur omfattningen av och detaljeringsgraden i en miljökonsekvensbeskrivning ska avgränsas (avgränsningssamråd), och (2.) ta fram en miljökonsekvensbeskrivning (6 kap. 9 § MB).

Om genomförandet av åtgärderna inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan och en strategisk miljöbedömning inte ska göras, ska skälen för bedömningen i frågan anges i planbeskrivningen (4 kap. 33 § (4.) och 33 b § Plan- och bygglagen (PBL)).

Oavsett om det blir ett jakande eller nekande svar på om en strategisk miljöbedömning ska tas fram bidrar underökningen till att integrera miljöaspekter i planen eller programmet, vilket i sin tur i främjar en hållbar utveckling.

Den aktuella planens syfte

Syftet med detaljplanen är att pröva möjligheten till småhusbebyggelse inom fastigheten Kärna 18:1 med flera, i anslutning till befintligt bostadsområde. Utformningen ska anpassas till och områdets småskaliga karaktär i exponerade lägen.

Planens handläggare

Planens handläggare är Johan Hellborg

2 Beskrivning av planområdet och omgivningen

Planområdet är beläget i ett skogsområde, högt beläget med stora höjdskillnader inom detta.

Lokalisering

Planområdet är lokaliserat cirka 350 meter nordväst om centrum i ett naturområde som avgränsas av Lyckevägen i norr och Vedhallsvägen i söder. Planförslaget ansluter till befintlig

småhusbebyggelse på Västerhöjden, småhus/verksamheter i nordost. I norr och väster avgränsas området av naturmark.



Figur 1 Flygfoto med planområdets läge markerat med röd avgränsning.

Planområdet

Planområdet är lokaliserat i ett stort sammanhängande naturområde strax norr om befintlig bebyggelse på Västerhöjden. Tall är det dominerande trädslaget inom området.

Planområdet omfattar hällmarksmosaik med omväxlande öppna ytor, partier med ljung-hedskaraktär och medelålders hällmarkstallskog med enstaka äldre träd. Ställvis finns större block och lodytor varav vissa är nordvända med en lavflora. I söder finns sänkor med äldre björk. Området har ett tämligen rikt fågelliv, utöver arterna nedan kan nämnas häckande tofsmes.

Biotopkvalitéer: Solexponerad hällmark, äldre tallar, äldre björkar, skrevor, lav- och mossrika hällar

Majoriteten av gatorna i direkt anslutning till området är enskilda och utan möjlighet för genomfart. Nordost om området går den statliga vägen Lyckevägen med 1000 – 2000 fordon / dygn. Sydväst om området går den statliga vägen Vedhallsvägen med trafikmängder på 1000 – 2000 fordon / dygn väster om infarten till befintliga bostadsområdet och 2000 – 4000 fordon / dygn öster om infarten till området.

3 Andra planer för planområdet och dess närhet

- ÖP 2010
- Byggnadsplan för Kärna-området
- Detaljplan för Torsby 1:9 m.fl.

Sektor samhälle och utveckling

4 Förändrad markanvändning

4.1 Markanvändning enligt förslaget

Förslaget innebär exploatering av naturmark i nära anslutning till befintlig bebyggelse. Planförslaget ger möjlighet att uppför villor, parhus och radhus.



Skissförslag över exploatering (eller liknande bildtext)

Planförslaget innehåller utöver kvartersmark för bostäder områden avsatta för samfälld väg, naturmark och tekniska anläggningar i form av transformatorstationer, pumphus för dricksvatten samt dagvattenanläggning.

4.2 Åtgärder i omgivningen till följd av planen

Åtgärder på befintligt dike norr om planerat bostadsområde behövs. Detta behöver breddas för att kunna fördröja och rena det dagvatten som avrinner från planområdet.

Anslutning av vatten- och spillvattenledningar kräver schakt i impedimentytor, dessa återställs efter anläggande.

I övrigt väntas inga andra åtgärder i omgivningen behöva för att genomföra planförslaget.

5 Utredningar

Utredningar som genomförts innan eller i samband med framtagande av denna undersökning.

- Naturvärdesinventering
- VA- och dagvattenutredning

- Trafikutredning

6 Miljöpåverkan

Vänstra kolumnen i nedanstående tabell består av en checklista över möjlig miljöpåverkan till följd av detaljplanering (dvs ej specifik för aktuell detaljplan) samt en bedömning av om dessa typer av miljöpåverkan kan uppstå i aktuell detaljplan.

Det finns ingen allmänt accepterad definition på vad som är ”miljöfrågor” och vad som inte är det. I checklistan finns flera gränsfall, dvs aspekter som inte med självklarhet uppfattas som miljöfrågor. De finns med för att vara på den säkra sidan att fånga upp frågor som skulle kunna ge miljöpåverkan.

I efterföljande kapitel 8 Bedömning redovisas emellertid endast vad som bedöms vara ”miljöfrågor”. Kap 8 Bedömning utgår från kap 6 Miljöpåverkan och sammanfattar planärendets viktigaste aspekter av miljöfrågor.

Checklista över möjlig miljöpåverkan till följd av detaljplanering	**Uppskattning om miljöpåverkan enligt checklistan kan uppstå i aktuell detaljplan samt motivering till denna bedömning**	
	Ja/nej/ osäkert	Motivering/Kommentar
6.1 Planering		
Strider planen mot gällande ÖP/FÖP?	Nej	Området är till största del inom tätortsavgränsningen och inom användning Nya bostäder 2020. Se karta i bilaga.
Kommer planen i konflikt med annan planering som berör planområdet?	Nej	Angränsande till samt i närheten av detaljplanen finns en pågående detaljplan samt ett positivt planbesked. Ingen av dessa kommer i konflikt med denna plan.
6.2 Sammanvägning med effekter orsakade av näraliggande planer	Ja/nej/ osäkert	Motivering
Finns det andra aktuella planer, i närheten av aktuell detaljplan, vars effekter bör vägas in i behovsbedömningen (kumulativ effekt)?	nej	Det finns en pågående detaljplan som angränsar till denna men området är sedan tidigare planlagt och utrett samt att biltrafiken inte kommer att vara sammankopplad.

Sektor samhälle och utveckling

6.3 Naturmiljö	Ja/nej/ osäkert	Motivering
Påverkas lagenligt skyddad natur: Natura 2000, riksintressen, reservat, strandskydd, biotopskydd (även generella) eller föreslagen skyddad natur?	Nej	Finns inget i eller i närheten av planområdet.
Påverkas i lag skyddade eller särskilt hotade arter (utpekade i EU:s direktiv, fridlysta, rödlistekategori CR, EN, VU)?	Ja	Det har tagits fram ett naturvårdsutlåtande i vilket man inte påträffade några fridlysta arter utöver fåglar i området. Man bedömde att stora delar av området var lämpligt sommarhabitat för Hasselsnok vilket större delen av Kungälvs västra del är och risken att exploateringen påverkar arten negativt bedöms som liten. När det gäller barrskogs- och hällmarksknutna arter såsom spillkråka och nattskärra bedöms risken för förlust av revir vid exploatering av det södra delområdet vara liten, då det finns stora arealer lämplig biotop i intilliggande områden.
Påverkas områden utpekade i standardiserad naturvärdesinventering, klass 1-3?	ja	Cirka halva området är klassat som naturvärdesklass 3. Objektet fortsätter utanför inventeringsområdet.
Påverkas övrig skyddsvärd natur (naturvårdsprogram, ekologiskt särskilt känsligt område, ansvarsarter, skyddsvärda träd)?	Nej	
Påverkas känsliga ekologiska, hydrologiska eller geologiska processer, eller speciella livsmiljöer av värde för biologisk mångfald?	Nej	
Påverkas gröna kilar/grönstruktur som kan utgöra spridningsvägar för djur och växter?	Nej	
6.4 Rekreation och friluftsliv	Ja/nej/ osäkert	Motivering
Påverkas lagenligt skyddade områden (naturreservat, strandskydd),	nej	Finns inget i eller i närheten av planområdet.

riksintresse för friluftsliv eller föreslagen skyddad natur?		
Påverkas värdefullt rekreationsområde (naturvårdsprogram, vandringsleder m m)?	nej	Finns inget i eller i närheten av planområdet.
Påverkas något lokalt grönområde, dvs område av (potentiellt) värde för rekreation men som ej finns utpekat? Påverkas tillgänglighet till grönområden eller rekreation? Påverkas gröna kilar/grönstruktur?	nej	Det finns två natur/rekreationsområden i Kärna, det är Kärna Bokskog samt motionsspåret, inget av dessa påverkas av exploateringen.

6.5 Vatten	Ja/nej/ osäkert	Motivering
Risk för översvämningar?	Nej	Området har inga ytor som riskerar att bli översvämmade.
Påverkas sjö, vattendrag eller våtmark genom utsläpp, mekaniska ingrepp, ändrade flöden eller sedimentation?	Nej	Dagvatten från planområdet ska omhändertas på ett sådant sätt att varken flödet eller kvaliteten i Glose å ändras. Några mekaniska ingrepp i Glose å planeras inte.
Påverkas vattenskyddsområde eller annan vattentäkt?	Nej	
Förändrade infiltrationsförhållanden? Förändras grundvattennivån?	Osäkert Nej	
Påverkas flöden eller skapas sedimentation i ytvattnet? (Angående risk för översvämningar: Se 6.3 Säkerhet)	Nej	Dagvatten från området ska omhändertas på ett sådant sätt att varken flödet eller kvaliteten i Glose å ändras.
Påverkas miljökvalitetsnorm? Påverkas status enligt vattenöversikten?	Nej	Vattenkvaliteten i Nordre älv påverkas inte då dagvatten från området ska omhändertas på ett sådant sätt att varken flödet eller kvaliteten i Glose å ändras.
Innebär planen markavvattning eller vattenverksamhet? Berörs befintligt markavvattningsföretag?	nej	Finns inget i eller i närheten av planområdet.

Sektor samhälle och utveckling

6.6 Kulturmiljö	Ja/nej/ osäkert	Motivering
Påverkas område/objekt av riksintresse för kulturvärden?	Nej	Se kartbilagor.
Påverkas byggnadsminne?	Nej	Se kartbilagor.
Påverkas fornlämningar/kultur-lämningar?	Nej/kanske	En arkeologisk utredning har gjorts där fornlämning har hittats. Fornlämningen L2022:6460 är färdigundersökt. Den skall betraktas som undersökt och borttagen i och med projektets avslutande och omregistrering i Fornreg. Finns ytterligare fornlämningar inom området. Dessa ska undersökas och tas bort innan detaljplanen vinner laga kraft.
Påverkan på område/objekt i kulturmiljöprogram eller bebyggelseinventeringen? Påverkas övrigt skyddsvärt kulturlandskap eller område/objekt med stora kulturvärden?	Nej	Se kartbilagor.
Påverkas område/objekt av industriminneskaraktär?	Nej	
6.7 Visuell miljö	Ja/nej/ osäkert	Motivering
Betydande förändringar i stads- eller landskapsbild? Påverkas område med värdefull eller karaktäristisk landskapsbild? Påverkas element, som är viktiga för stads- eller landskapsbilden?	Nej	Den trädbeklädda kullen väster om kärna kommer i delar att bebyggas vilket medför en påverkan på landskapsbilden, denna ses som acceptabel.

Sektor samhälle och utveckling

6.8 Hushållning med naturresurser	Ja/nej/ osäkert	Motivering
Påverkas område som är värdefullt för annan markanvändning i eller utanför planområdet, direkt eller indirekt (jordbruksmark, skogsmark, vattenskyddsområde etc)?	Nej	
Är aktiviteterna resurs- eller energislukande? Gynnas eget bilåkande på bekostnad av gång-, cykel-, eller kollektivtrafik?	Nej	Avståndet till centrala Kärna med handel, skolor samt busshållplats är inom ett rimligt gång- och cykelavstånd på mellan 200- 900 meter. Exploateringen av området kommer att komplettera gång- och cykelnätet så att det är bra för tillkommande bebyggelse och förbättra möjligheterna att gå, cykla eller åka buss för närliggande områden där vissa GC-kopplingar fattas.
6.9 Hälsa och säkerhet		
Risk för skred, ras eller erosion?	Ja	En berg- och geoteknisk utredning kommer att tas fram.
Förekommer radon i potentiellt hälsoskadliga mängder?	Nej	Se kartbilagor.
Finns farliga ämnen i marken?	Nej	Se kartbilagor.
Överskrids rikt- och gränsvärden för ljudnivåer? Förändras ljudnivåerna?	Nej osäkert	Det finns en skjutbana i närheten av planområdet men enligt tidigare utförd bullerutredning kommer inte området att påverkas då bullernivåerna inte överstiger 55 dBA maximal ljudnivå inom planområdet.
Risk för störande vibrationer?	Nej	Ingen källa till störande vibrationer finns i närheten.
Risk för utsläpp av farliga ämnen vid trafikolycka?	Nej	

Påverkas trafiksäkerheten för oskyddade trafikanter?	Nej	Trafiksäkerheten bör förbättras med tillkommande gång- och cykelvägar som projektet syftar till att skapa.
Förekommer elektriska fält eller magnetfält som kan ge upphov till hälsoskadlig exponering?	Nej	Finns inga kraftledningar i närheten.
Bländande ljussken? Skuggor?	Nej	
Underskrids rekommenderade skydds-avstånd till djurhållning?	Nej	Finns ingen djurhållning i närheten.
Stark lukt?	Nej	Ingen källa till stark lukt finns i närheten.
6.10 Luft	Ja/nej/ osäkert	Motivering
Utsläpp från trafik?		Planområdet ligger inom gång- och cykelavstånd till centrala Kärna med service och skola samt kollektivtrafik, vilket gör att det har goda möjligheter att ta sig till planområdet med kollektivtrafik. Det ökade antalet fordonsrörelser bedöms inte medföra en betydande miljöpåverkan. Lokalt kan ökningen anses betyda en påtaglig ökning av trafiken. I ett större perspektiv är dock ökningen marginell.
Andra utsläpp, t ex från industriella processer?	Nej	Endast bostäder som tillkommer.
Överskrids nationella rikt- och gräns-värden och miljökvalitetsnorm?	Nej	

7 Sammanfattande bedömning

Under denna rubrik sammanfattas betydelsefulla miljöaspekter.

Vidare anges för respektive miljöaspekt huruvida den vägs in i undersökningens slutsats (se 8.1) eller inte. För de miljöaspekter som inte vägs in i undersökningens slutsats ges en motivering.

Sektor samhälle och utveckling

Miljöaspekt	Sammanfattning	Vägs in i behovs-bedöm-ning?	Motivering till att inte väga in aktuell miljöaspekt i behovsbedömningen
Naturmiljö	Delar av planområdet är utpekat som Naturvärdesklass 3 och fåglar är identifierade inom området.	ja	Minskningen av fågelhabitat i och med exploateringen anses inte påverka levnadsmiljöerna på ett betydande sätt.
Hälsa och säkerhet	Området ligger i kuperad miljö och det finns risk för skred eller lösa stenblock.	nej	Utredning kommer att tas fram under planarbetet och lämpliga åtgärder ska säkerställas under planarbetet.

7.1 Slutsats

Planen riskerar inte att medföra betydande miljöpåverkan. En strategisk miljöbedömning (inklusive miljökonsekvensbeskrivning) behöver därför inte genomföras.

Medverkande tjänstemän

Johan Hellborg, planarkitekt

Andreas Dahlqvist, kommunekolog

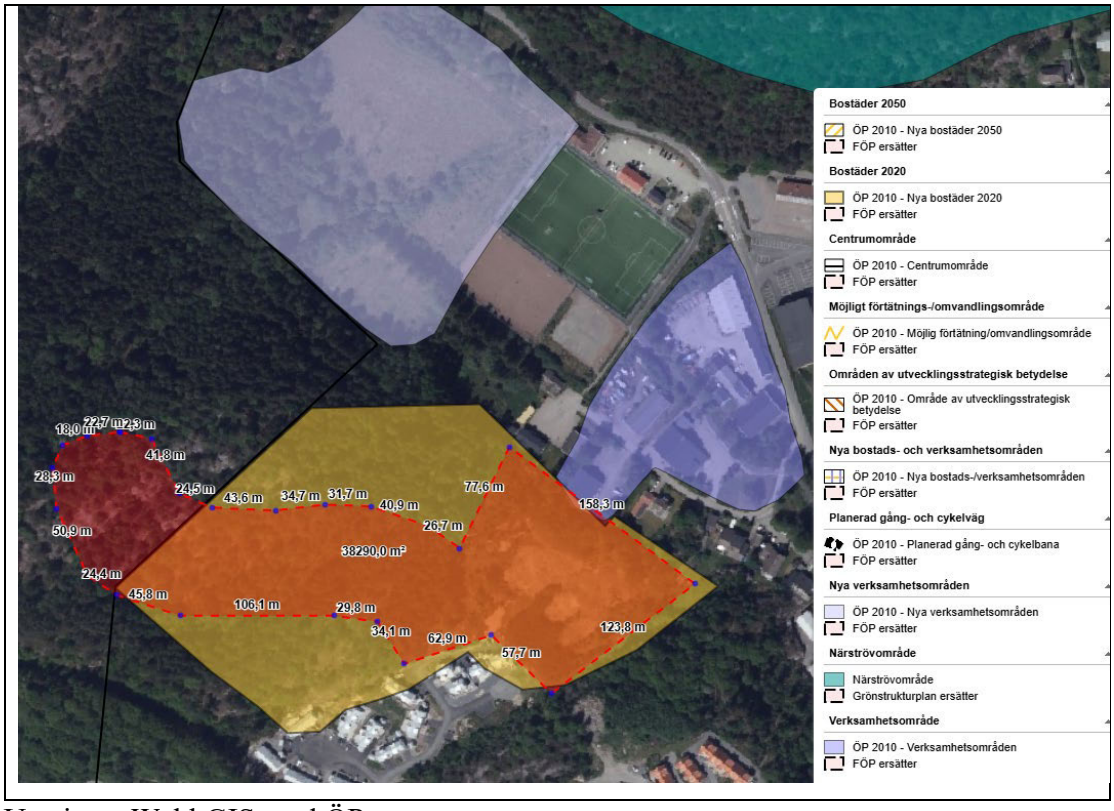
Jennifer Ivåker, inspektör

Sektor samhälle och utveckling

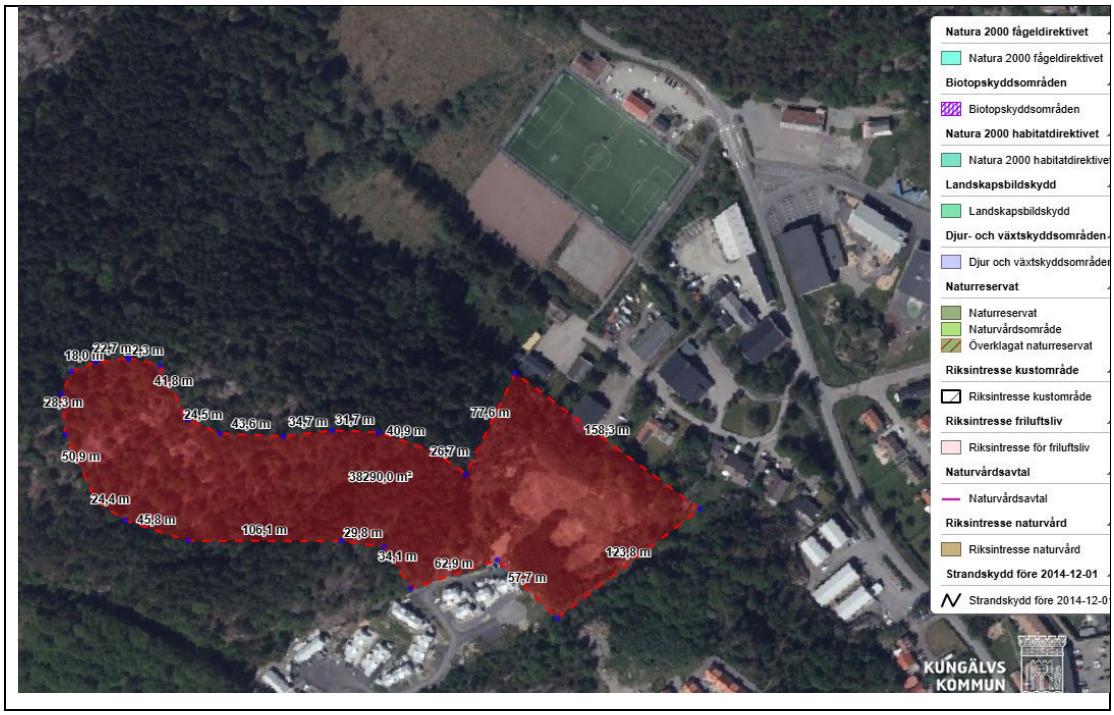
Johan Hellborg

Sektor samhälle och utveckling

Bilaga Kartor

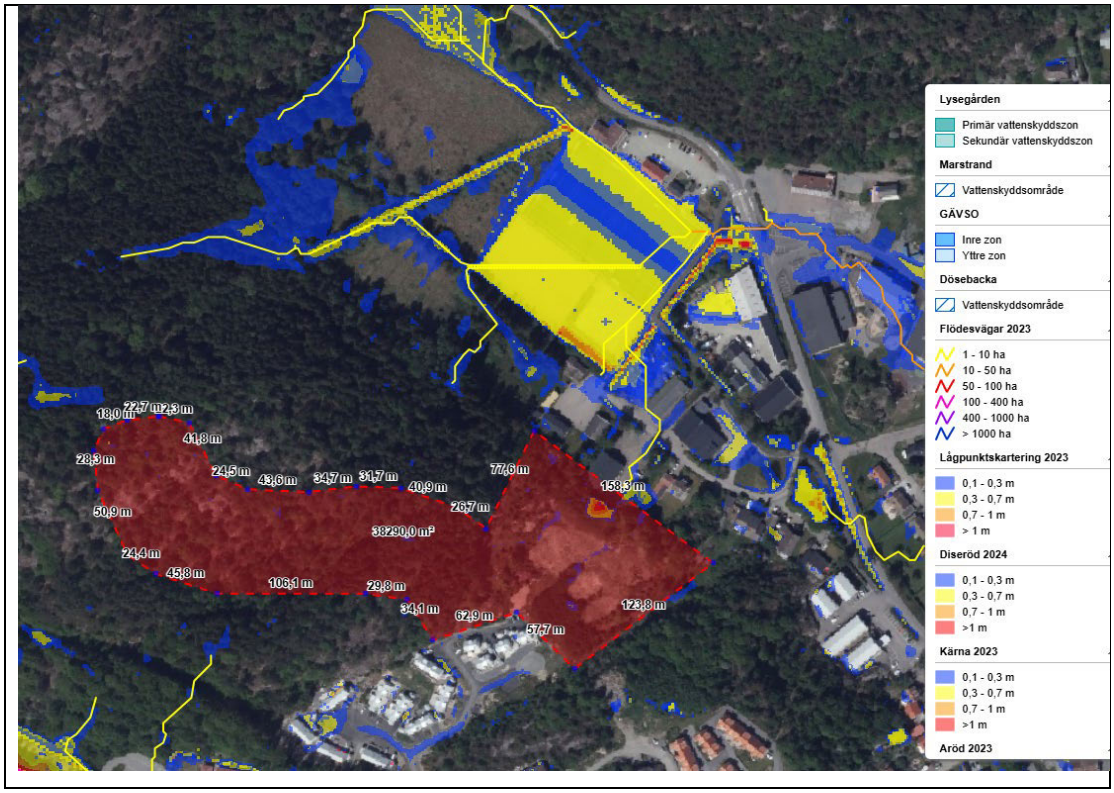


Utsnitt ur WebbGIS med ÖP.

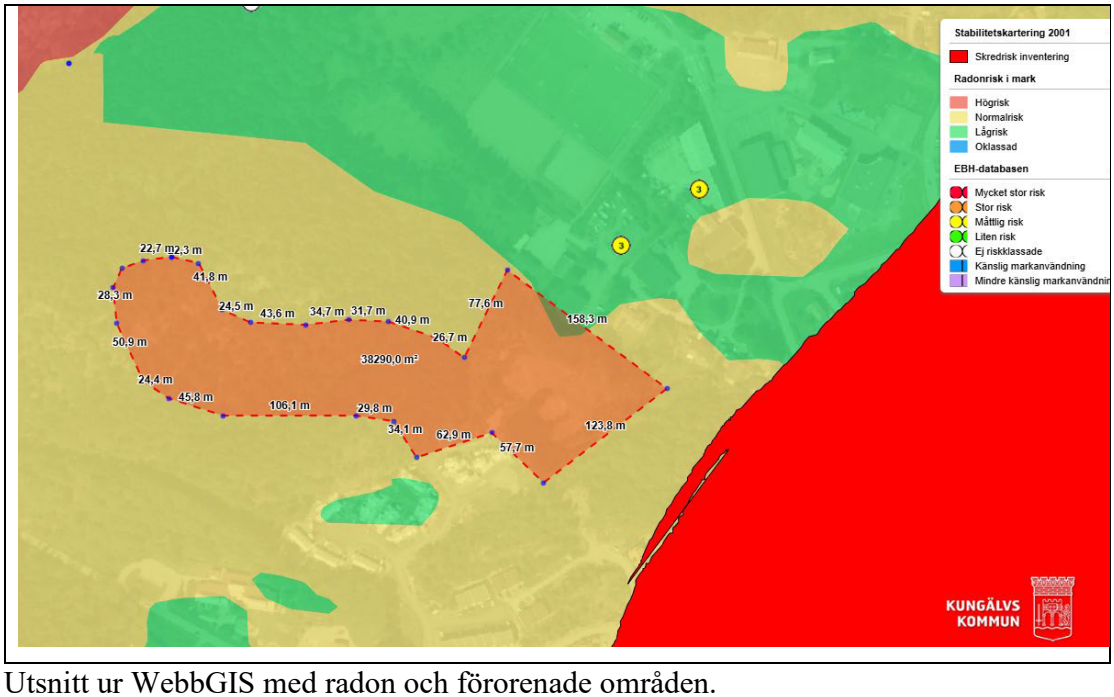


Utsnitt ur WebbGIS med skyddade områden och riksintressen.

Sektor samhälle och utveckling



Utsnitt ur WebbGIS med skyfall och avrinningar.



Utsnitt ur WebbGIS med radon och förorenade områden.

KUNGÄLVS KOMMUN

Samrådshandling
Ärende: KS2022/2352
2025-10-22



Planbeskrivning

Detaljplan för Bostäder

”Bostäder på Norra västerhöjden”

Kärna 18:1 med flera i Kärna, Kungälvs kommun

KUNGÄLVS KOMMUN

Samrådshandling
Ärende: KS2022/2352
2025-10-22

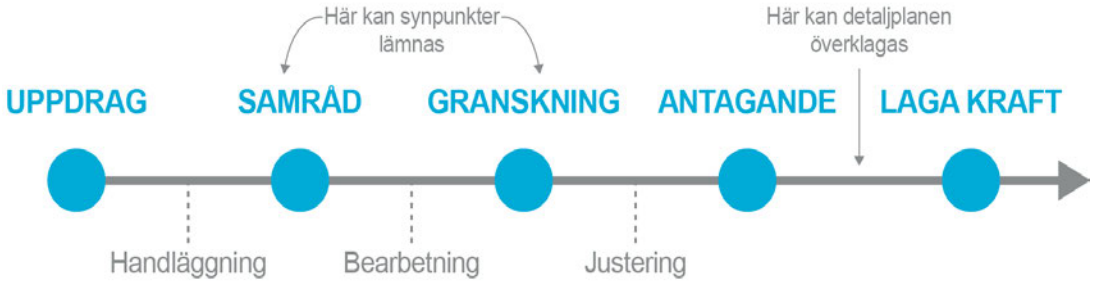
PLANPROCESSEN

VAD ÄR EN DETALJPLAN

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

DETALJPLANENS GENOMFÖRANDE

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



1.UPPDRAG

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

2.SAMRÅD

När kommunen har tagit fram ett förslag på detaljplan skickas det ut på samråd. Samrådet innebär att invånare får möjlighet att ta del av planförslaget och lämna in synpunkter. Remissinstanser och sakägare, de personer som anses vara direkt berörda av planförslaget, får

ADRESS Stadshuset · 442 81 Kungälv
TELEFON 0303-23 80 00
FAX 0303-190 35
E-POST kommun@kungalv.se
HEMSIDA www.kungalv.se

under samrådet ett utskick med information om planarbetet. Förslaget läggs även ut på kommunens hemsida.

3.GRANSKNING

Efter samrådet bearbetas detaljplanen utifrån de synpunkter som kommit in. Planförslaget ställs sedan ut på granskning vilket är nästa tillfälle att lämna synpunkter. Invånare, berörda myndigheter, fastighetsägare och sakägare får återigen möjlighet att ta del av kommunens förslag. Även här får de som anses vara direkt berörda av planen ett utskick. Den som inte skriftligen framfört sina synpunkter senast under granskningstiden kan förlora rätten att senare överklaga beslutet att anta detaljplanen.

4.ANTAGANDE OCH LAGA KRAFT

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

INNEHÅLL

PLANPROCESSEN 2
- VAD ÄR EN DETALJPLAN 2
- DETALJPLANENS GENOMFÖRANDE 2

INLEDNING 6
- DETALJPLANENS SYFTE 6
- GEOGRAFISKT LÄGE 6
- AREAL OCH MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN 6
- ÄRENDEINFORMATION 6
- GENOMFÖRANDETID 7

PLANFÖRSLAG 8
- SAMMANFATTNING AV PLANFÖRSLAGET 8
- ALLMÄN PLATS 8
- KVARTERSMARK 9

MOTIV TILL PLANBESTÄMMELSER 18
- ANVÄNDNING AV MARK- OCH VATTENOMRÅDEN 18
- EGENSKAPSBESTÄMMELSER KVARTERSMARK 18

GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN 22
- MARK- OCH UTRYMMESFÖRVÄRV 22
- FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR 22
- TEKNISKA FRÅGOR 23
- EKONOMISKA FRÅGOR 24
- ORGANISATORISKA FRÅGOR 25
- PRÖVNING ENLIGT ANNAN LAGSTIFTNING 26

PLANERINGSUNDERLAG 27
- KOMMUNALA PLANERINGSUNDERLAG 27
- UTREDNINGAR 27

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR 28
- KOMMUNALA 28
- RIKSINTRESSEN 29
- HUSHÅLLNINGSBESTÄMMELSER ENLIGT 3 KAP. MILJÖBALKEN 29
- MILJÖKVALITETSNORMER 29
- NATUR 30
- MILJÖ 31
- HÄLSA OCH SÄKERHET 34
- GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN 36
- KULTURMILJÖ 36
- FYSISK MILJÖ 37
- SOCIALA FÖRUTSÄTTNINGAR 38
- SERVICE 38
- TRAFIK 38
- TEKNIK 41

KONSEKVENSER 42
- FASTIGHETER OCH RÄTTIGHETER 42

HUSHÅLLNINGSBESTÄMMELSER ENLIGT 3 KAP. MILJÖBALKEN **43**
MILJÖKVALITETSNORMER **43**
NATUR **43**
MILJÖ **43**
HÄLSA OCH SÄKERHET **44**
KULTURMILJÖ **44**
FYSISK MILJÖ **45**
SOCIALA KONSEKVENSER **45**
TRAFIK **46**

MEDVERKANDE **47**

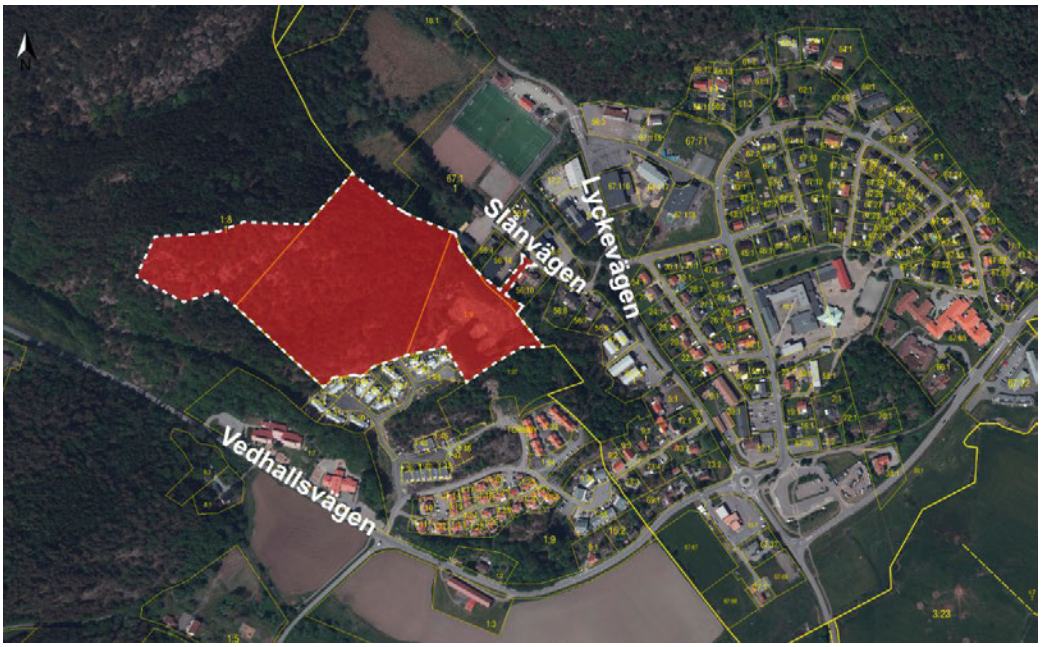
INLEDNING

DETALJPLANENS SYFTE

Syftet med detaljplanen är att pröva möjligheten till småhusbebyggelse inom fastigheten Kärna 18:1 med flera, i anslutning till befintligt bostadsområde. Utformningen ska anpassas till och områdets småskaliga karaktär i exponerade lägen.

GEOGRAFISKT LÄGE

Planområdet är lokaliserat cirka 350 meter nordväst om centrum i ett naturområde som avgränsas av Lyckevägen i norr och Vedhallsvägen i söder. Planförslaget ansluter till befintlig småhusbebyggelse på Västerhöjden, småhus/verksamheter i nordost. I norr och väster avgränsas området av naturmark.



Figur 1 Flygfoto med planområdets läge markerat med röd avgränsning.

AREAL OCH MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Planområdet omfattar cirka 7 hektar. Detaljplaneområdet omfattar delar av fastigheterna TORSBY 1:8, KÄRNA 18:1, TORSBY 1:9, KÄRNA 56:4 och KÄRNA 67:1 Planområdet är i huvudsak privatägt undantaget TORSBY 1:8 och KÄRNA 67:1 som ägs av Kungälvs kommun.

ÄRENDEINFORMATION

TIDPLAN

Följande preliminära tidplan gäller för detaljplanen:

Samråd	fjärde kvartalet 2025
Granskning	andra kvartalet 2026
Antagande	tredje kvartalet 2026
Laga kraft	tredje kvartalet 2026

Genomförande av planen beräknas kunna påbörjas tidigast fjärde kvartalet 2026.

PLANHANDLINGAR

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

- Plankarta
- Planbeskrivning (denna handling)
- Illustrationsplan

Till planen hör även:

- Fastighetsförteckning
- Grundkarta (ingår i plankartan)

Samtliga handlingar förutom fastighetsförteckning finns tillgängliga på Kungälv kommuns hemsida under Planer och byggprojekt: https://www.kungalv.se

Fastighetsförteckning, beslutsprotokoll samt övriga handlingar finns i Kungälvs Stadshus, adress: Ytterbyvägen 2, Kungälv. För information om planförslaget, kontakta Kundcenter på telefonnummer 0303 – 23 80 00.

PLANFÖRFARANDE

Arbetet med denna detaljplan påbörjades vintern 2024. Planarbetet handläggs med standardförfarande i enlighet med 5 kap. Plan- och bygglagen (PBL 2010:900) med utökad exploatörsmedverkan i nära samarbete med kommunen. Planförslaget är i huvudsak förenligt med översiktsplanen och Länsstyrelsens granskningsyttrande, delar av planområdets västra del ligger utanför område utpekat för ny bostadsbebyggelse. Planförslaget är inte av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse. Planförslaget bedöms inte medföra en betydande miljöpåverkan.

GENOMFÖRANDETID

Genomförandetiden för detaljplanen är 5 år. Innan genomförandetiden gått ut får detaljplanen inte ändras, ersättas eller upphävas mot berörda fastighetsägares vilja. Genomförandetiden är satt till 5 år eftersom detaljplanen inte omfattar någon kommunal mark som innebär större infrastrukturprojekt eller andra omfattande arbeten som åläggs kommunen i och med genomförande av planförslaget.

PLANFÖRSLAG

SAMMANFATTNING AV PLANFÖRSLAGET

Planförslaget syftar till att möjliggöra en ny bostadsbebyggelse i ett kuperat naturområde i anslutning till befintlig bebyggelse. Området planeras i huvudsak för friliggande småhus och radhus med tillhörande tomter.

Bebyggelsen är ordnad längs en slingrande kvartersgata som anpassar sig efter terrängen och naturförutsättningarna. Husen placeras i huvudsak i rader längs gatan med goda orienterings- och sollägen. Centralt i området finns en mindre samlad grönyta med lek- och vistelsemöjligheter som fungerar som en mötesplats för de boende i anslutning till gästparkeringar.

I östra delen av planområdet föreslås en mer samlad bebyggelsestruktur i form av radhus eller kedjehus, där gatan avslutas i en vändzon.

Tillfart sker från befintligt vägnät i öster och ansluter till den nya huvudgatan inom området. Parkeringslösningar integreras i direkt anslutning till bostäderna. Dagvattenhantering föreslås ske i öppna lösningar.

Planförslaget tar tillvara landskapets kvaliteter och kompletterar den befintliga bebyggelsen i området på ett sätt som stärker ortens utveckling och bidrar med nya bostäder-



Figur 2 Illustrationsplan – Detaljplanen gör det möjligt att bygga ett trettiotal villor med tomter om cirka 750 kvadratmeter och ungefär lika många radhus.

ALLMÄN PLATS

Detaljplanen omfattar allmän plats i form av NATUR.

HUVUDMANNASKAP

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

NATUR

Planområdet är lokaliserat i ett stort sammanhängande naturområde strax norr om befintlig bebyggelse på Västerhöjden. Tall är det dominerande trädslaget inom området.

Naturområdet kan antas ha visst värde som närströvs- och rekreationsområde för de boende i direkt anslutning till område. Värdet som närströvområde bedöms dock vara begränsat då Kärna bokskog samt Skåtte mosseområdet med iordningsställda stigar och leder finns inom två kilometer från planområdet.

KVARTERSMARK

BEBYGGELSE

Planförslaget möjliggör uppförande av friliggande småhus, radhus och parhus.

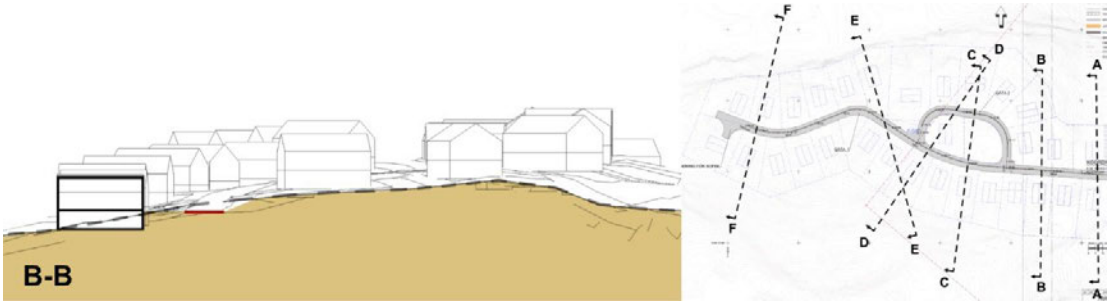
Den högsta tillåtna nockhöjden har satts till 10,0 meter. Detta bedöms ge möjlighet för bebyggelse i två våningar samt, där terrängen medger, en suterrängvåning utan att byggnaderna blir dominerande i landskapsbilden. På detta sätt kan bostäderna ges en varierad utformning samtidigt som höjdskillnaderna inom området hanteras på ett lämpligt sätt.

Största tillåtna byggnadsarea reglerats för att skapa en god balans mellan byggnader och privata utemiljöer, samt för att ge plats för trädgårdar, parkering och dagvattenhantering inom fastigheten.

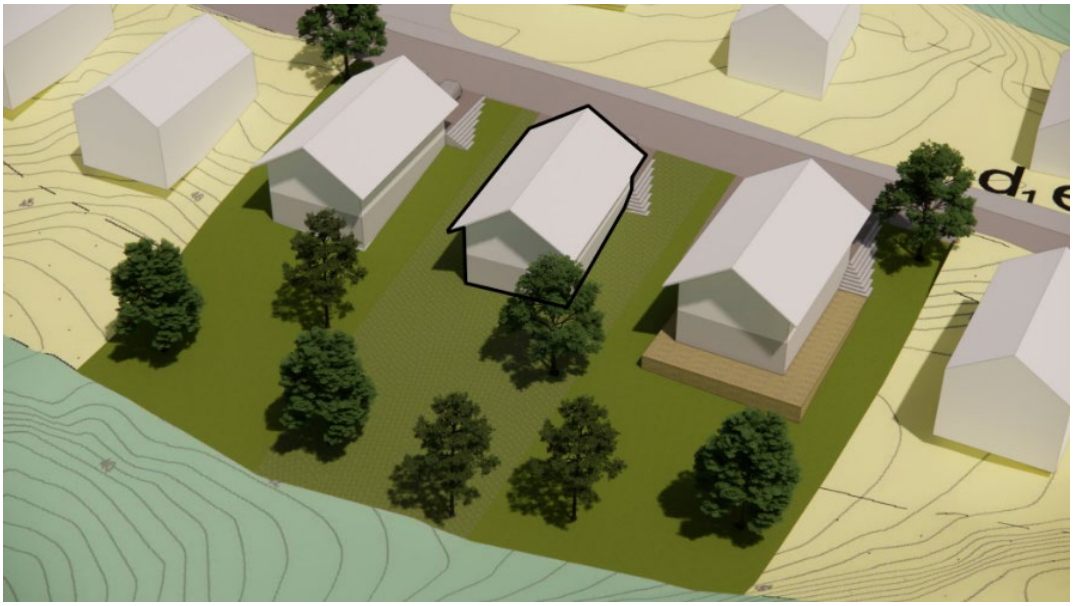
Bestämmelsen om nockhöjd säkerställer att bebyggelsen inte får en skala som avviker från omkringliggande bostadsområden. Samtidigt ges möjlighet till suterrängvåningar där terrängen sluttar, vilket både effektivt utnyttjar marken och bidrar till att byggnaderna integreras i landskapet.

Regleringen av prickmark inom delar av området bevarar värdefulla grönytor och befintliga trädpartier. Dessa fungerar både som ekologiska samband och som kvaliteter för boendemiljön.

Sammantaget innebär bestämmelserna att bebyggelsen kan ges en varierad utformning, men inom tydliga ramar som skapar en helhetsmässigt väl avvägd struktur och god anpassning till platsens förutsättningar.



Figur 3 Sektion (genomskärning) genom kvarteret sett från öster. Illustrationen visar exempel på möjlig byggnation utifrån plankartans regleringar



Figur 4 Hus i suterräng

GESTALTNING

Gemensamt för tillkommande byggnader är att fasader ska ha fasader i och dova toner, såsom jordtoner, gråa eller naturnära kulörer, likaså taken omfattas av bestämmelser gällande kulör. Kulörer skall väljas så att det knyter an till naturens färgskala. Det är främst uppe på höjden detta blir viktigt för att inte bebyggelsen ska sticka ut i landskapsbilden utan bli en naturlig del av denna.

Kulörer skall väljas så att det knyter an till naturens färgskala. Ljusa, lysande färger skall inte användas. Vilket säkerställs i plankartan.

För att den nya bebyggelsen ska upplevas som en naturlig del av landskapsbilden ställs krav på sadeltak för bostäder placerade uppe på höjden. Dessa byggnader är särskilt synliga i det kuperade jordbrukslandskapet och deras takform får därför betydelse för hur området upplevs på avstånd. Genom att använda sadeltak knyts den nya bebyggelsen till den småskaliga tradition av hus i 1–2 våningar som präglar omgivningen, vilket bidrar till en sammanhållen och harmonisk helhet. För i illustrationsplanen redovisad radhusbebyggelse i nordost, längre ned i terrängen, där exponeringen är mindre, kan en större variation i takutformning och täthet tillåtas. Byggrätterna som i illustrationsplanen ligger öster om befintligt bostadsområde ligger cirka tre meter under färdigt golv på närmaste bostadshus.

PARKERING OCH ANGÖRING

Angöring till området sker via gata ansluten till Slånvägen i nordost för att sedan fördelas via lokalgatorna till två grupperingar av bebyggelse inom planområdet.

Parkering ska anordnas i enlighet med Kungälvs parkeringsnorm. Alla bil- och cykelparkering förutsätts att lösas inom egen fastighet. I det västra bostadsområdet på höjden avsetts mark i plankartan för gästparkering och lekplats/grönyta för fastigheterna kring denna.

Planområdet ligger i Zon C enligt Kungälvs kommuns parkeringsnorm (2023). För småhus gäller 10 bilplatser per 1 000 kvm BTA samt 1 gästplats per 1 000 kvm BTA.

Detta innebär för området:

35 villor: 70 boende + 7 gäst = 77 platser

Radhus: 35 boende + 4 gäst = 39 platser

Parhus: 8 boende + 1 gäst = 9 platser

Totalt krävs 125 platser, varav 113 boende och 12 gäst. Boendeparkering löses på egen tomt (garage, carport eller uppställningsyta), medan gästparkering samlas på strategiska platser. Cykelparkering ska ordnas väderskyddat och tillgängligt vid bostäderna.



Figur 5 Till vänster - Illustration över anordnande av parkering inom enskilda tomter. Till höger – parkeringslösning i samband med exploatering i form av radhus.

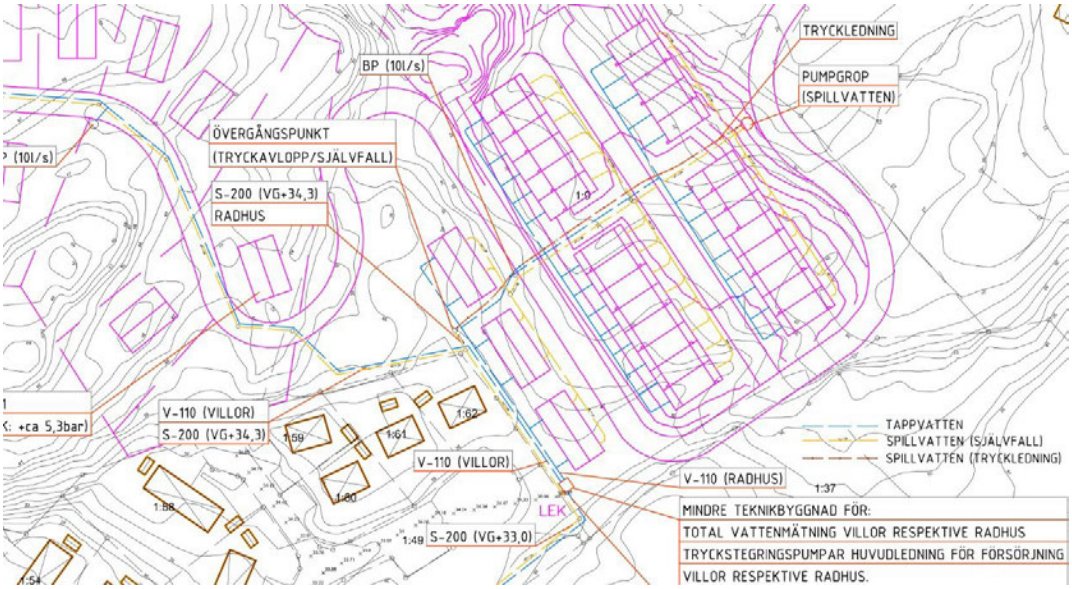
VATTEN OCH AVLOPP

Ny tappvattenledning Ø110 för försörjning av nytt bostadsområde samt brandposter i mark ansluts vid Vedhallsvägen (VG ca +15m) där aven kommunens vattenmätare placeras (vattenmätarbrunn).

Ny tappvattenledning dras i mark tillsammans med ny spillvattenledning upp längs Västerhöjdsvägen till tomtgräns.

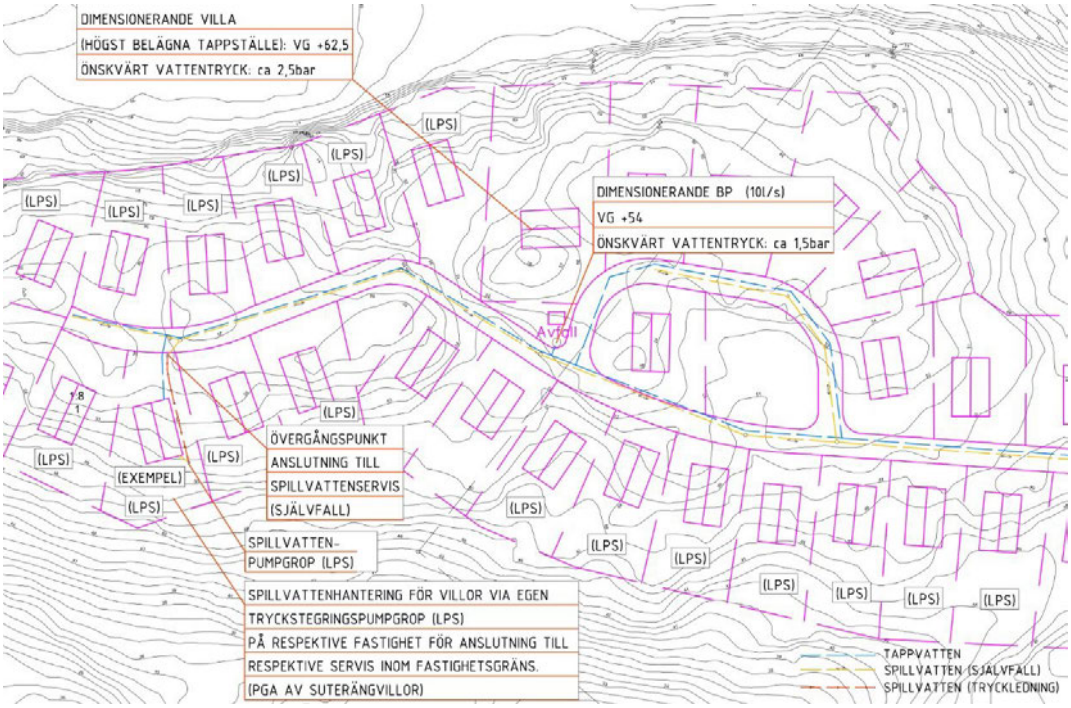
Innanför tomtgräns placeras fastigheternas egna gemensamma teknikhus (VG ca +35m). Total vattenmätning samt tryckstegringspumpar för villaområde respektive radhusområde installeras i detta teknikhus.

Radhusområde förses med självfall från respektive bostad till pumpgrop belägen nordost om radhusområdet. Tryckledning för spillvatten från pumpgrop förläggs inom radhusområdet för anslutning av självfallsledning från villaområde.



Figur 6 föreslagen tapp- och spillvattenlösning för radhusområdet (Förslagshandling yttre VA).

Huvudledning för spillvatten från villor förläggs i körbana (samordnad med tappvatten och dagvattenledningar) med självfall i sin helhet till anslutning av radhusens utgående spillvattenledning för vidare självfall och ny ledningsdragning Ø200 tillsammans med ny tappvattenledning Ø110 längs Västerhöjdsvägen till servis strax norr om Vedhallsvägen där ledning ansluts till kommunens spillvattenledning.



Figur 7 föreslagen tapp- och spillvattenlösning för villatomter (Förslagshandling yttre VA).

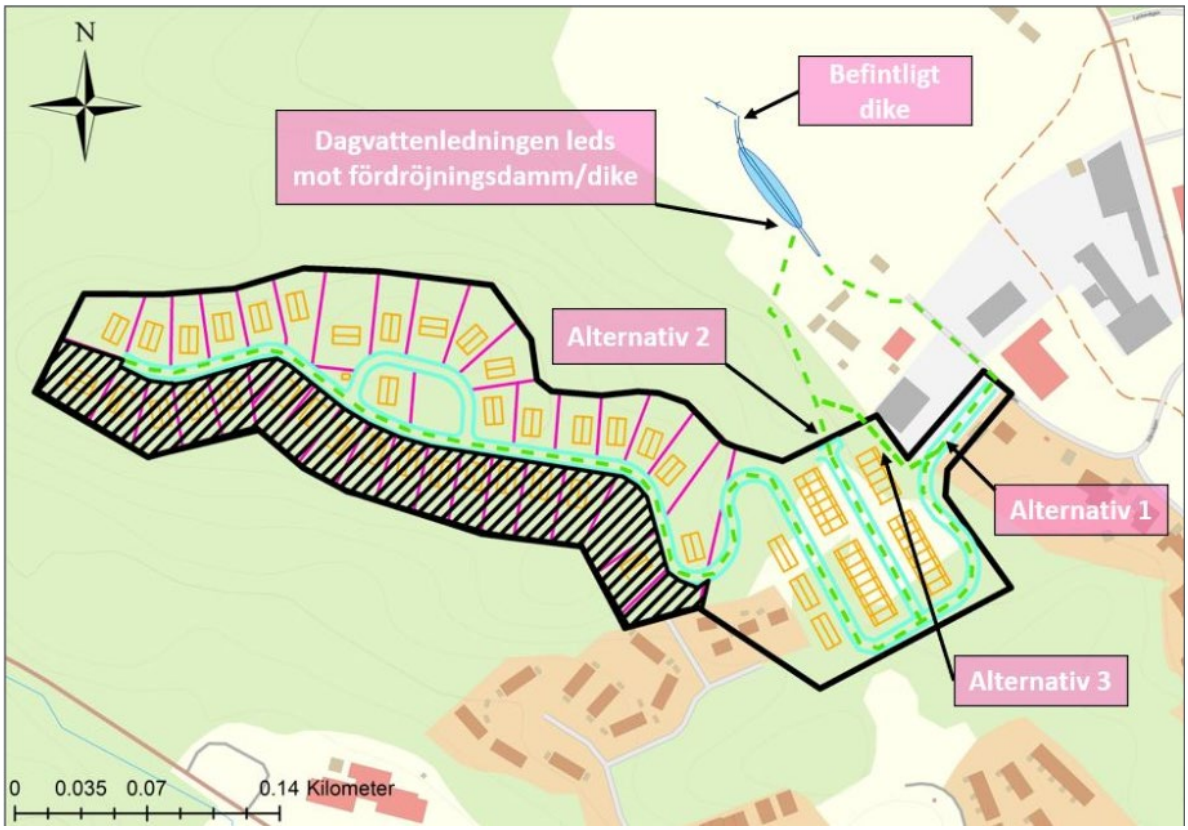
För de cirka arton villor som är planerade med suterränglösning kommer spillvatten inom respektive villatomt hanteras via egen tryckstegringspumpgrop (LPS) för anslutning till självfallsledning i gata.

BRANDPOSTER

Inom planområdet placeras brandposter för att avstånd till uppställningsplats för räddningstjänstens fordon inte ska överstiga 75 meter. Huvudledning till teknikhus och till brandposter dimensioneras för 10 l/s (brandpostflöde) + 2 l/s (1/3 sannolikt normalflöde): ca 12 l/s.

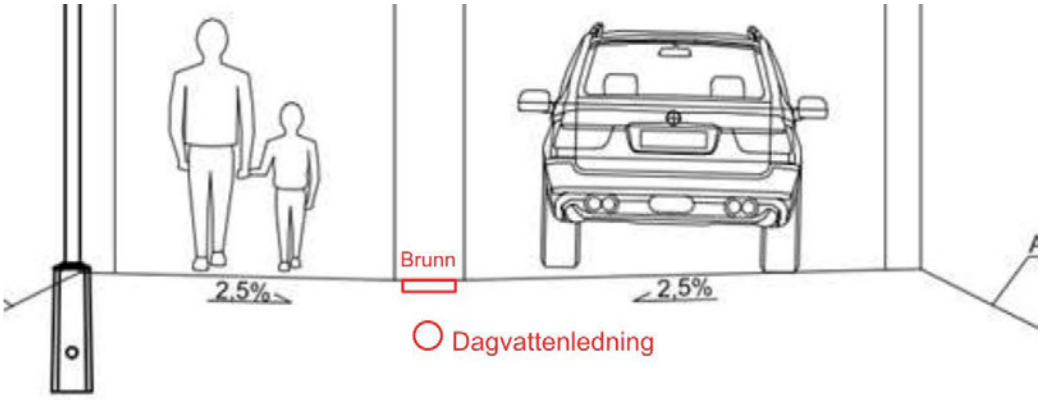
DAGVATTEN

Utifrån planerad exploatering föreslås dagvattnet från norra delarna av villaområdet, vägen samt radhusområdet i öster att ledas till en anläggning för samlad fördröjning och rening nedströms planområdet, i anslutning till fotbollsplanen norr om planområdet. För fördröjning och rening föreslås en breddning av befintligt dike eller anläggning av en damm med utlopp i befintligt dike. Diket bedöms kunna ge god reningseffekt, dels på grund av den permanenta vattenytan som finns, dels på grund av växtligheten i diket. Ytbehovet är beräknat till cirka 470 m^2 för att uppfylla erforderligt fördröjningsbehov på 259 m^3.



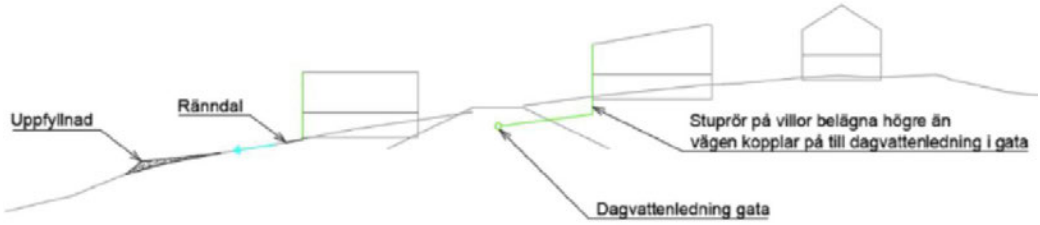
Figur 8 Föreslagen dagvattenhantering för norra delar av villaområdet, vägen samt radhusområdet. Grön streckad linje visar dagvattenledning i gata. Svart skrafferat området symboliserar villaområdets södra del, som inte föreslås ledas till gemensam dagvattenanläggning (Dagvatten- och skyfallsutredning, Norra västerhöjden).

Dagvattnet föreslås ledas till fördröjningsdammen/diket via en dagvattenledning som anläggs i gatan. För att sedan övergå i ledning mellan planerade radhus. Då marken utgörs av berg och jorddjupet bedöms vara lågt kommer sprängning krävas. Hänsyn behöver därmed tas till omkringliggande bebyggelse med erforderliga skyddsavstånd.



Figur 9 Planerad vägutformning

På grund av planområdets topografiska förutsättningar behöver delar av villaområdet ligga på en lägre marknivå än planerad väg, vilket försvårar avledning av dagvatten från fastigheterna till dagvattenledning i gata. Då infiltrationsmöjligheterna inom aktuellt område är begränsade på grund av underliggande berg föreslås, för delar av villaområdet, en uppfyllnad av tomtmarken med till exempel sprängsten för att skapa en LOD-lösning, till vilket takvattnet leds ytligt via ränndalar.



Figur 10 Principskiss över hur LOD-lösningen för delar av villaområdet kan utformas. Dagvatten från stuprör leds till stenkistan med hjälp av en ränndal (Dagvatten- och skyfallsutredning, Norra västerhöjden).

Lösningen bedöms också som fördelaktig eftersom vattenbalansen i skogsområdet till större grad bibehålls då inte all vattentillförsel från området till skogsmarken avlägsnas.

För att översiktligt visa på storleksbehovet av uppfyllnad har en volym motsvarande 10 mm per kvadratmeter reducerad area beräknats. Detta ger ett fördröjningsbehov på ca 1 m3 per villa.

Rening av dagvatten

Föreslagen hantering av dagvatten innebär att det befintliga diket nyttjas för fördröjning och rening genom att bredda detta, En annan möjlig lösning är att anlägga en dagvattendamm med utlopp i det befintliga diket. Ytbehovet är beräknat till cirka 470 m^2 för att uppfylla erforderligt fördröjningsbehov på 259 m^3. renas.

Åtgärder på diket klassas som vattenverksamhet och kräver anmälan.

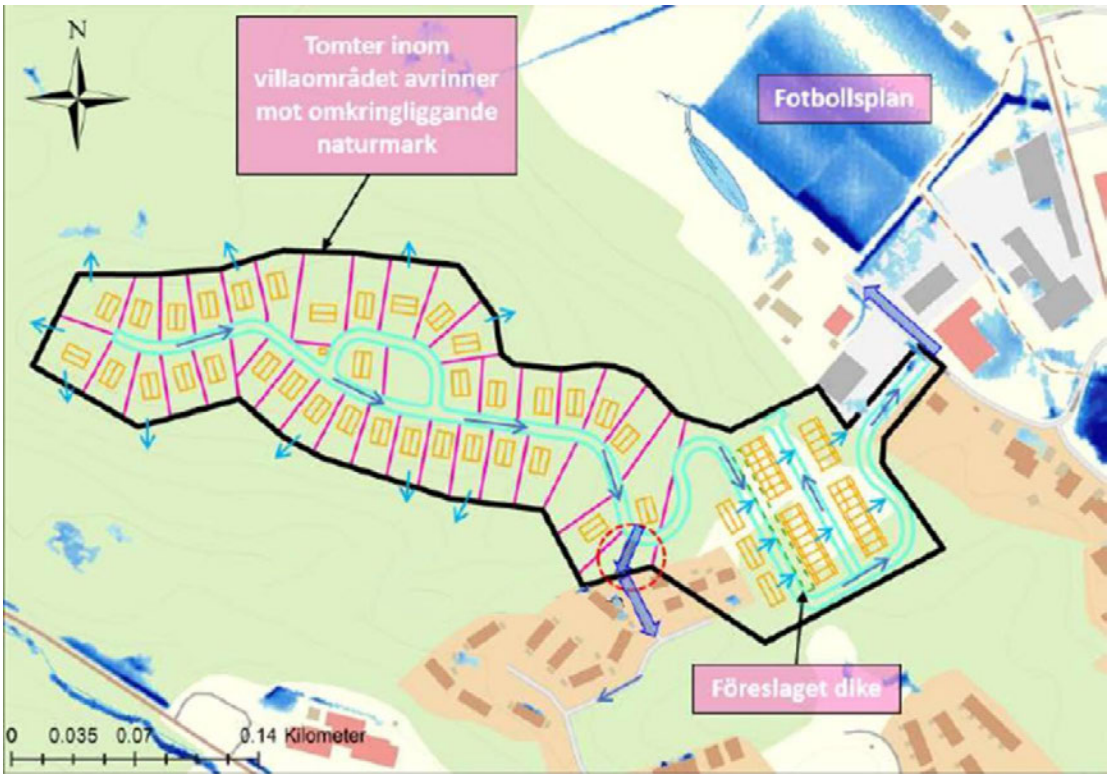
Dagvattnet från planområdet föreslås omhändertas genom fördröjning och rening i en dagvattendamm eller ett breddat dike med permanent vattenyta och växtlighet, vilket ger god reningseffekt. För delar av villaområdet föreslås lokala lösningar på fastighetsmark, exempelvis stenkistor för takvatten.

Efter exploatering kommer halterna av vissa ämnen, bland annat fosfor och kväve, att öka jämfört med dagens nivåer då området utgörs av naturmark. Samtliga beräknade halter ligger dock under Kungälvs kommuns riktvärden och den föreslagna reningen bedöms som tillräcklig. Recipienten för dagvattnet är Glose å, vars ekologiska status idag är måttlig och kemiska status inte uppnår god. Planområdet utgör endast en mycket liten del av avrinningsområdet och dagvattnet avleds cirka 1,3 km innan det når recipienten. Sammantaget bedöms exploateringen inte leda till någon förutsägbar försämring av recipientens status, under förutsättning att föreslagna åtgärder för fördröjning och rening genomförs.

SKYFALL OCH ÖVERSVÄMNING

Vid exploatering finns en risk att avrinningen inom området vid skyfall, som idag sker i spridda riktningar, koncentreras till ett antal släppunkter från området. Det bedöms därför som fördelaktigt att tomter inom villaområdet fortsatt avrinner ut till naturmarken i spridda riktningar likt dagens situation.

Det vatten som avrinner mot planerad väg avrinner sedan via vägen vidare nedströms. En släppunkt föreslås i vägkurva, där en framtida gångväg är planerad för att integrera det nya området med befintligt bostadsområde. Skyfallet följer sedan vägstrukturen i nedströms bostadsområde och vidare söderut.



Figur 11 Översiktsbild hur skyfallet kommer avrinna genom området, där ytor där vatten potentiellt kan bli stående vid skyfall redovisas med blå ytor. Röd cirkel symboliserar släppunkt vid framtida gångväg och föreslagna släppunkter för avledning av skyfall är markerade med större blå pilar. (Dagvatten- och skyfallsutredning, Norra västerhöjden).

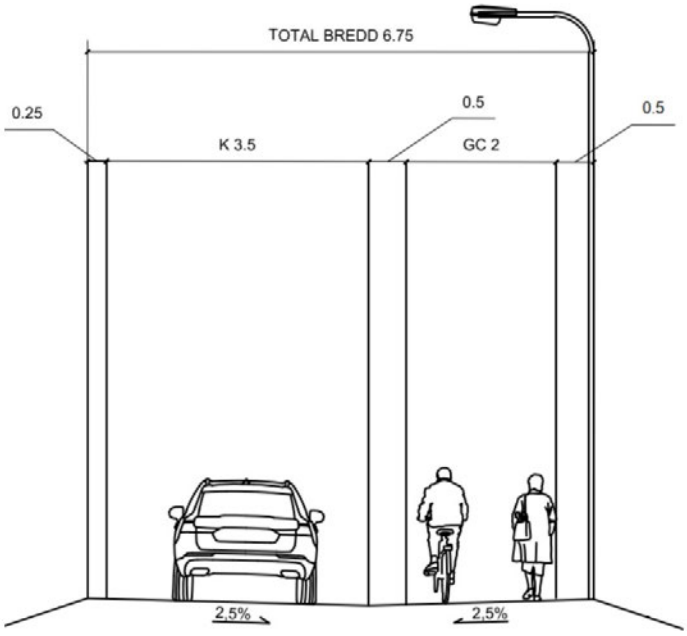
Radhus öster om tillfartsvägen föreslås utföras som suterränghus. Detta för att möjliggöra uppfyllnad mellan dessa och vägen, för att på så sätt skapa trädgård med fall ned mot vägen. Om husen skulle uppföras utan suterränglösning föreslår dagvattenutredningen att ett dike anläggs mellan vägen och delar av radhusområdet. Det skyfall som avrinner via planerad väg når slutligen fotbollsplanen belägen norr om planområdet. Att vatten blir stående på

fotbollsplanen bedöms inte utgöra en risk vid skyfall då ingen bebyggelse är belägen på platsen.

TRAFIK

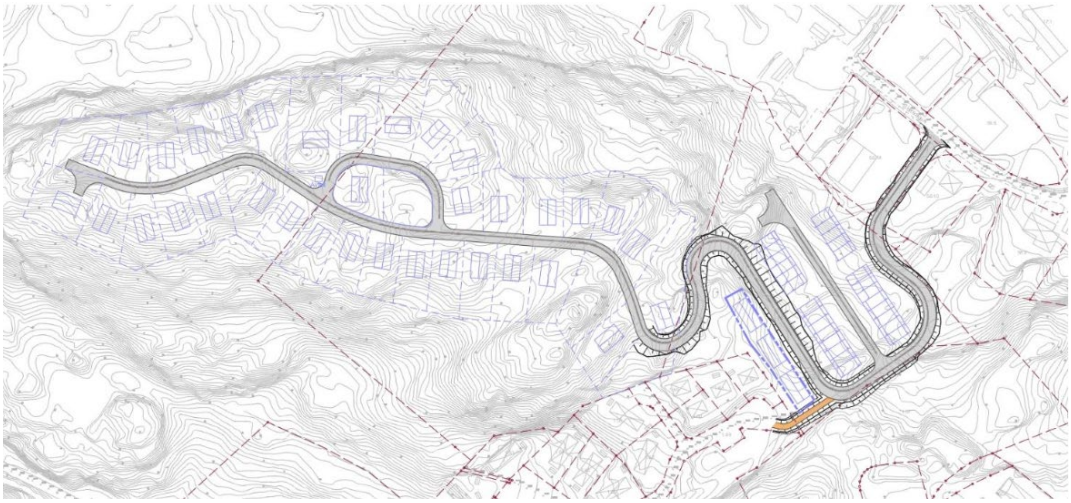
Biltrafik

Den nya tillfartsvägen som slingrar sig upp för berget föreslås utformas med blandtrafik. Tillfartsvägen utgörs av en körbar del på totalt 6 meter plus utrymme för belysning. Gående rör sig utmed en 2-meterszon och biltrafik i regel i 4-meterszonen. Delarna ligger i nivå med varandra och vid möte kan bilar använda hela gaturummets bredd. Bredd på vägen är utformad för att en personbil ska kunna möta en sopbil (Los).



Figur 12 sektion vägbana (Trafikutredning Norra Västerhöjden Kärna).

Samtliga hus planeras att ansluta till vägnätet norrut, via Slånvägen.

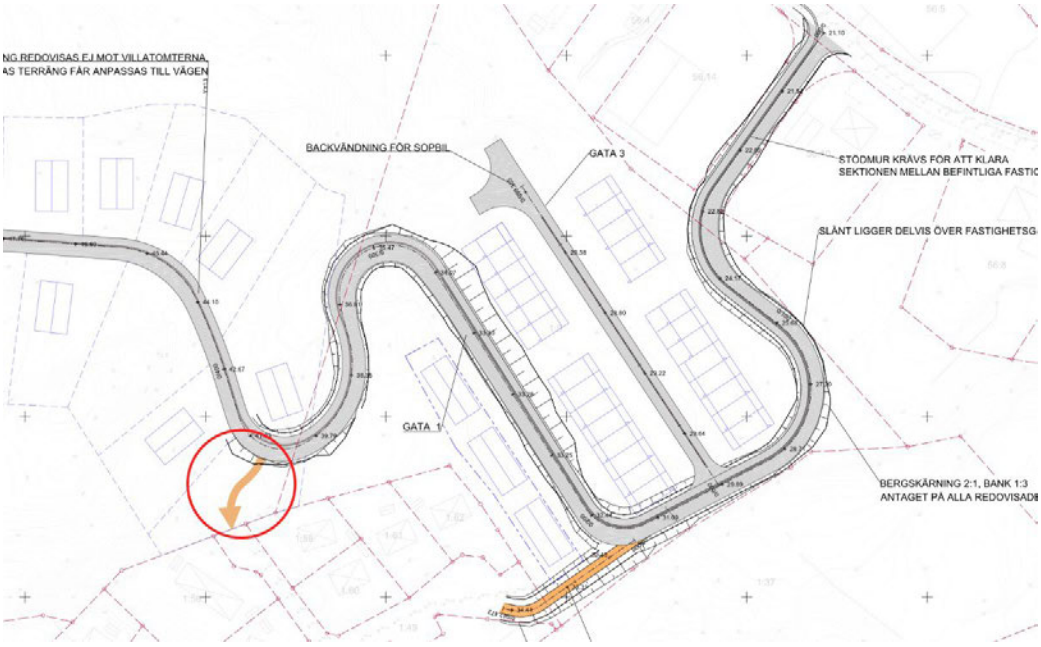


Figur 13 Övergripande skiss över vägar i området (Trafikutredning Norra Västerhöjden Kärna).

Gång- och cykeltrafik

Inom planområdet utformas gatorna och vägar för blandtrafik. Tillfartsväg och lokalgata planeras att förses med skiljeremsa för att markera gång och cykelzon på vägbanan. Bilar som får möte kan köra ut på gångzonen då antal fordonsrörelser som alstras av området är liten.

I anslutning till befintlig vändplats kan gångförbindelse anläggas i form av trappa eller stig till den nya gatan.



Figur 14 Möjlig koppling för gångtrafik (Trafikutredning Norra Västerhöjden Kärna).

RADON

I samband med bygglov fastställs om byggnader behöver utföras med radonskyddande konstruktion.

MOTIV TILL PLANBESTÄMMELSER

ANVÄNDNING AV MARK- OCH VATTENOMRÅDEN

ALLMÄN PLATS

NATUR **Natur**

Användningen natur grundas på 2 kap. 3 § PBL, som anger att mark- och vattenområden ska användas för det eller de ändamål som de är mest lämpade för. Området bedöms ha värden för landskapsbild, rekreation och ekologiska samband och är därför mest lämpligt för naturändamål. Regleringen bidrar även till att upprätthålla en god livsmiljö i enlighet med 2 kap. 6 § PBL.

KVARTERSMARK

B **Bostäder**

Användningen bostäder bedöms vara mest lämplig enligt 2 kap. 3 § PBL, då området ligger i anslutning till befintlig bebyggelse och infrastruktur. Förutsättningar finns enligt 2 kap. 5 § PBL att ordna vatten, avlopp och trafik samt att tillgodose hälsa och säkerhet. Användningen bidrar även till att säkerställa en god livsmiljö enligt 2 kap. 6 § PBL och ligger i linje med planens syfte att pröva möjligheten till småhusbebyggelse anpassad till områdets småskaliga karaktär.

E **Tekniska anläggningar**

Mark för tekniska anläggningar avsätts med hänvisning till 2 kap. 5 § PBL, som anger att bebyggelse och byggnadsverk endast får komma till stånd om det finns möjlighet att ordna vattenförsörjning, avlopp, avfallshantering, energi och trafik. Regleringen säkerställer mark för exempelvis transformatorstation eller annan teknisk infrastruktur som är nödvändig för planens genomförande.

E_1 **Dagvattenanläggning**

Användningen dagvattenanläggning grundas på 2 kap. 3 § PBL, då marken bedöms vara mest lämpad för tekniska anläggningar för dagvattenhantering. Behovet uppstår genom att planen möjliggör ny bebyggelse och därmed ökad andel hårdgjorda ytor. Regleringen säkerställer att dagvatten kan omhändertas på ett ändamålsenligt sätt, vilket också bidrar till en god livsmiljö enligt 2 kap. 6 § PBL.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER KVARTERSMARK

BEGRÄNSNING AV MARKENS UTNYTTJANDE

prick **Marken får inte förses med byggnad.**

Att marken inte får bebyggas motiveras av 2 kap. 3 § PBL, då dessa ytor bedöms vara bäst lämpade för funktioner såsom friytor, teknisk infrastruktur och där markens beskaffenhet inte är lämpad för bebyggelse. Regleringen säkerställer även en god helhetsverkan och livsmiljö i enlighet med 2 kap. 6 § PBL.

FASTIGHETSSTORLEK

d_1 **Minsta fastighetsstorlek är 700 m^2.**

Bestämmelsen grundas på 2 kap. 3 och 6 §§ PBL och syftar till att säkerställa ändamålsenliga och funktionella bostadsfastigheter.

En minsta fastighetsstorlek om 700 m² bedöms ge tillräckligt utrymme för bostadshus, parkering, komplementbyggnader, friyta och erforderliga tekniska anläggningar.

Regleringen motverkar en alltför tät fastighetsindelning och bidrar till en väl avvägd tomtstruktur som harmonierar med områdets karaktär och planens avsedda bebyggelsetyp.

HÖJD PÅ BYGGNADSVERK

h_1 **Högsta nockhöjd på huvudbyggnad är 10 meter över markens medelnivå invid byggnaden.**

Regleringen motiveras av 2 kap. 6 § PBL, som anger att bebyggelse ska lokaliseras och utformas på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbild, natur- och kulturvärden samt en god helhetsverkan.

Bestämmelsen säkerställer att tillkommande bebyggelse får proportionerliga volymer anpassade till områdets topografi och småskaliga karaktär, samtidigt som den möjliggör byggnader i suterräng.

h_2 **Högsta nockhöjd på komplementbyggnader är 4 meter över markens medelnivå invid byggnaden.**

Bestämmelsen grundas på 2 kap. 6 § PBL och syftar till att säkerställa att komplementbyggnader får en underordnad och lågmäld utformning i förhållande till huvudbyggnaden.

Regleringen bidrar till en sammanhållen och småskalig bebyggelsemiljö i enlighet med planens gestaltningsmål.

MARKENS ANORDNANDE OCH VEGETATION

n_1 **Minst 20 % av fastighetsarean ska utgöras av icke hårdgjord yta**

Bestämmelsen grundas på 2 kap. 1, 3 och 6 §§ PBL och har till syfte att bevara områdets gröna karaktär och säkerställa en estetiskt tilltalande helhetsverkan. Genom att minst 20 % av fastighetsarean ska utgöras av icke hårdgjord yta motverkas en alltför hårdgjord och tät bebyggelsestruktur.
Regleringen bidrar till att grönska, vegetation och öppna markytor även fortsättningsvis utgör en tydlig del av områdets gestaltning och stärker områdets visuella och sociala kvaliteter i linje med planens syfte.

MARKRESERVAT FÖR ALLMÄNNYTTIGA ÄNDAMÅL

u_1 **Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.**

Bestämmelsen grundas på 2 kap. 5 § PBL, då teknisk försörjning utgör en förutsättning för bebyggelse. Regleringen säkerställer tillgång till mark för underjordiska ledningar och förhindrar framtida konflikter mellan byggnader och teknisk infrastruktur.

MARKRESERVAT FÖR GEMENSAMHETSANLÄGGNINGAR

g_1 **Markreservat för gemensamhetsanläggning.**

Motiveringen grundas på 2 kap. 3 § och 5 § PBL, då gemensamma funktioner såsom vägar, parkeringar eller lekplatser är en förutsättning för att området ska fungera och bedöms vara den mest lämpade användningen. Bestämmelsen bidrar till en långsiktigt hållbar förvaltning och en god livsmiljö enligt 2 kap. 6 § PBL.

PLACERING

p_1 **Huvudbyggnad ska placeras minst 4 meter från fastighetsgräns eller sammanbyggas med huvudbyggnad på angränsande fastighet. Komplementbyggnad ska placeras minst 1,0 meter från fastighetsgräns eller sammanbyggas med komplementbyggnad på angränsande fastighet.**

Bestämmelsen motiveras av 2 kap. 6 § PBL, då byggnaders placering ska säkerställa goda ljusförhållanden, brandskydd samt möjligheter till drift och underhåll. Samtidigt ges möjlighet till sammanbyggnad, vilket kan skapa en mer tät kvartersstruktur i enlighet med planens syfte att anpassa till omgivande bebyggelse

TAKVINKEL

o_1 **Takvinkel ska vara mellan 27 och 35 grader på huvudbyggnad.**

Regleringen grundas på 2 kap. 6 § PBL, som anger att bebyggelse ska utformas med god helhetsverkan och anpassas till stads- och landskapsbild. Bestämmelsen säkerställer en traditionell takgestaltning som harmonierar med områdets småskaliga karaktär och ger en proportionerlig byggnadsvolym.

UTFORMNING

f_1 **Fasadmaterial ska vara i huvudsak trä med ytbehandling i naturnära toner. Takens färgsättning ska harmoniera med fasaden.**

Bestämmelsen grundas på 2 kap. 6 § PBL och syftar till att säkerställa en god helhetsverkan och anpassning till landskapet i enlighet med planens syfte. Genom att ange trä som huvudsakligt fasadmaterial med naturnära ytbehandling samt krav på att takens färgsättning ska harmoniera med fasaden, främjas en sammanhållen och lågmäld arkitektur som smälter in i den omgivande naturen. Regleringen bidrar till att bebyggelsen i exponerade lägen upplevs som en naturlig del av landskapsbilden och att områdets småskaliga och gröna karaktär bevaras.

f_2 **Tak ska utformas som sadeltak. Frontespis, takkupor eller liknande avvikelser får utföras om de underordnas byggnadens huvudsakliga takform. För komplementbyggnader tillåts annan takform.**

Bestämmelsen grundas på 2 kap. 6 § PBL och syftar till att säkerställa ett enhetligt och småskaligt taklandskap som harmonierar med områdets karaktär. Sadeltak anges som huvudform för att skapa en sammanhållen siluett, men frontespis och liknande mindre avvikelser tillåts för att ge arkitektonisk variation. För komplementbyggnader medges annan takform för att markera deras underordnade roll i bebyggelsestrukturen.

UTNYTTJANDEGRAD

e_1 **Största byggnadsarea är 200 m^2 per fastighet.**

Bestämmelsen motiveras av 2 kap. 3 § och 6 § PBL, då den säkerställer en bebyggelsestruktur anpassad till tomternas storlek, områdets karaktär och landskapets förutsättningar. Regleringen bidrar till en småskalig bebyggelse i linje med planens syfte.

e_2 **Största byggnadsarea är 400 m^2.**

Bestämmelsen grundas på 2 kap. 3 § och 6 § PBL. Genom att begränsa byggnadsarean säkerställs en bebyggelsestruktur som är väl anpassad till tomternas storlek, områdets småskaliga karaktär och landskapets förutsättningar. Regleringen bidrar till att ny bebyggelse får en proportionerlig omfattning och till att en god helhetsverkan uppnås i enlighet med planens syfte.

e_3 **Största sammanlagda byggnadsarea inom byggrätten är 3000 m².**
Vid fastighetsbildning inom byggrätten ska varje fastighet kunna rymma minst 140 m² och högst 200 m² byggnadsarea.
Om byggrätten bebyggs som en gemensam anläggning får den totala byggnadsarean inom byggrätten uppgå till högst 3000 m².

Bestämmelsen grundas på 2 kap. 1, 3 och 6 §§ PBL och syftar till att säkerställa en balanserad och platsanpassad exploateringsnivå.
Genom att ange en högsta sammanlagd byggnadsarea om 3000 m² säkerställs att bebyggelsen inte blir för omfattande i förhållande till områdets förutsättningar och befintlig infrastruktur.

Regleringen av minsta och största byggnadsarea per fastighet vid fastighetsindelning garanterar en ändamålsenlig och rättvis fördelning av byggrätten, så att inte enskilda fastigheter förbrukar den gemensamma exploateringsramen.

Bestämmelsen möjliggör därmed både samlad och uppdelad bebyggelse inom ett sammanhållet ramverk, i enlighet med kraven på god helhetsverkan och hushållning med mark enligt 2 kap. PBL.

GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN

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

MARK- OCH UTRYMMESFÖRVÄRV

Kommunen har genom Plan- och bygglagen (PBL) både en rättighet och en skyldighet att lösa in mark som enligt detaljplanen ska användas som allmän plats med kommunalt huvudmannaskap. Inom detaljplanen finns bestämmelsen allmän plats NATUR, men kommunalt huvudmannaskap. Skyldigheterna och rättigheterna kvarstår även efter det att genomförandetiden löpt ut.

Under rubriken *Fastighetsrättsliga konsekvenser* framgår det vilka fastigheter som berörs av inlösen av allmän plats.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

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

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

FÖRÄNDRAD FASTIGHETSINDELNING

För information om fastighetsrättsliga konsekvenser se Tabell 2 i kapitlet Konsekvenser.

RÄTTIGHETER

Ledningsrätt

Allmänna ledningar, inom område markerat med u på plankartan, kan säkerställas med ledningsrätt. Inga befintliga ledningsrätter finns inom planområdet.

Servitut

Avtalsservitut med akt nummer D-2022-00518354:1 för kraftledning och optokabel som belastar fastigheten Kungälv Torsby 1:9. Då ledningarna delvis kan behöva flyttas i samband med genomförandet av detaljplanen behöver avtalsservitutet justeras utifrån ledningarnas nya läge.

Inom detaljplanen finns ett avtalsservitut för kraftledning som belastar fastigheten Kungälv Kärna 56:4. Ledningarna bedöms kunna ligga kvar i befintligt läge, därmed bedöms rättigheten inte påverkas.

Gemensamhetsanläggningar

Befintlig gemensamhetsanläggning Kungälv Torsby GA:7 kommer att påverkas av planförslaget genom anläggandet av nya va-ledningar inom gemensamhetsanläggningens område. Detta innebär inte att nya ledningar skall kopplas till befintligt ledningssystem utan anläggs helt separerat från GA:7:s befintliga ledningar.

Gemensamhetsanläggning kan skapas för kvartersgator, utlagda med g i plankartan.

Gemensamhetsanläggningar kan komma att behöva bildas för enskilda VA-anläggningar så som tryckstegringsstationer och fördröjningsmagasin, delvis utlagda som E-områden i plankartan.

TEKNISKA FRÅGOR

TEKNISKA ÅTGÄRDER

Exploatören ansvarar för samtliga åtgärder inom kvartersmark för bostäder samt för pumpstationer och fördröjningsmagasin inom E-områden. Kommunen genom Kungälv Energi AB ansvarar för utbyggnad och förvaltning av tekniska anläggningar i form av transformatorstationer inom E-områden.

El-, bredband- och teleförsörjning

Tre platser inom planområdet planeras som E-område på kvartersmark där det finns möjlighet att uppföra en transformatorstation vid behov.

Det finns befintliga ledningar för starkström och opto inom planområdet. Planförslaget innebär att en mindre omläggning med största sannolikhet kommer behöva ske i samband med planens genomförande.

Värme

Uppvärmning sker med enskilda anläggningar.

Marksanering

Det finns inga kända markföroreningar inom planområdet. Marken utgörs idag och historiskt av natur.

Radon

Byggnader inom normalriskområde kan normalt utföras med radonskyddande konstruktion eller motsvarande åtgärder så att högsta tillåtna radonhalt inte överskrids i byggnaden. Radonhalt i eventuell ny fyllning ska kontrolleras och byggnadens radonsäkerhet ska utföras enligt fyllningens klassning. Ansvaret för att bedöma den faktiska radonrisken på varje byggplats och vidta tillräckliga skyddsåtgärder åligger den som ska bygga.

Avfall

Kommunen ansvarar för hämtning av hushållsavfall. Fastighetsägaren ansvarar för att hushållsavfall hanteras i enlighet med kommunens gällande avfallsföreskrifter. Utgångspunkten är att alla sorterar sitt avfall. Kommunens avfallsföreskrifter ska följas vid utformning av bland annat uppställningsplats för hämtningsfordon, dragväg och (om miljöbod uppförs) ska anordnas och vara väl tilltaget för att kunna erhålla full sortering. Samtliga förpackningsslag såväl som mat- och restavfall ska kunna sorteras i miljöbodar. Vid utformning och placering av miljöbod ska kommunens rekommendation om högst 25 meter mellan bostadens entré och avlämningsplatsen beaktas så långt det är möjligt. Avsteg från kommunens riktlinje kan i detta fall tillåtas.

Parkering

Parkering ska lösas inom kvartersmark i enlighet med Kungälvs parkeringsnorm.

Vatten och spillvatten

Det finns inga befintliga spill- och dricksvattenledningar inom detaljplaneområdet. Anslutningspunkt till det allmänna ledningsnätet för vatten och spillvatten finns i Vedhallsvägen, se Bilaga 1 i VA-utredning (Vcon 2025). Den föreslagna ledningssträckningen innebär att serviserna korsar befintliga ledningar med okänd nivå. Ledningarnas nivå bör kontrolleras innan anläggning.

Nuvarande trycknivåer är inte tillräckliga för att försörja den tillkommande bebyggelsen med dricksvatten. Det föreslås därför att en ny tryckstegringsstation anläggs vid planområdets gräns mot Västerhöjdsvägen.

Brandvatten

Det kommer i projekteringsskedet dimensioneras för nya brandposter i tillräcklig omfattning inom planområdet. Detta innebär att avståndet mellan brandposter ska vara max 150 meter och kapaciteten per brandpost ska vara 10 l/s.

Dagvatten

Dagvatten ska hanteras i enlighet med kommunens dagvattenplan med innehållande dagvattenpolicy antagen 2017-05-18 (KS2013/1902-47-48), detaljplanens bestämmelser samt framtagen dagvattenutredning (Norconsult 2025).

UTBYGGNAD ALLMÄN PLATS

Planområdet omfattar endast allmän plats i form av natur. All allmän plats ska skötas av kommunen.

UTBYGGNAD VATTEN OCH AVLOPP

Exploatören bekostar utbyggnad av vatten-, spillvatten- och dagvattenanläggningar. Inför byggnation ska berörd fastighetsägare/exploatör kontakta Kungälvs kommun för information om de tekniska förutsättningarna avseende VA-anslutningen.

Rådande trycknivåer i dricksvattennätet är inte tillräckliga och det blir därför nödvändigt att anlägga en ny tryckstegringsstation på redovisat E-område i plankartan, denna bekostas och utförs av exploatören. Avlopp kommer ledas bort mot befintligt ledningsnät i Vedhallsvägen.

Exploatören står för åtgärder och kostnader inom kvartersmark.

EKONOMISKA FRÅGOR

PLANEKONOMISK BEDÖMNING

Nedan beskrivs de ekonomiska konsekvenserna till följd av detaljplanens genomförande

EKONOMISKA KONSEKVENSER

Utgifter för kommunen

- Kommunen bedöms inte få några utgifter till följd av detaljplanen

Inkomster för kommunen

- Kommunen får inkomster till följd av markförsäljning
- Kommunen får inkomster i form av anslutningsavgift till det kommunala VA-systemet

Utgifter för exploatör

- Markinköp
- Planavgift
- Förrättningskostnader avseende fastighetsbildning samt bildande av gemensamhetsanläggningar

- Bygg- och anläggningskostnader avseende kvartersmarken inklusive kvartersgator
- Anslutningsavgift för upprättande av förbindelsepunkt för VA
- Anslutningsavgifter för el-, tele- och bredbandsnät
- Anläggandet av VA-ledningar inklusive tryckstegringsstationer
- Anläggandet av dike, ledningar samt fördröjningsmagasin för dagvatten

Inkomster för exploatör

- Genom detaljplanen tillskapas värde genom nytillkomna byggrätter

DRIFT ALLMÄN PLATS

Kommunen, som huvudman för allmän plats, får till följd av detaljplanen en ökad drift- och underhållskostnad för naturområdena.

DRIFT VATTEN OCH AVLOPP

Tillkommande fastigheter inom planområdet får till följd av planens genomförande kostnader för drift och underhåll avseende vatten- och avloppsanläggningar till av kommunen anvisad förbindelsepunkt.

GATUKOSTNADER

Exploatören bekostar och ansvarar för utbyggnad av gator inom planområdet.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

ANSVAR FÖR ANLÄGGNINGAR

Allmän plats

Kommunen ansvarar för drift och underhåll av allmän platsmark.

Kvartersmark

Exploatören ansvarar för åtgärder inom kvartersmark. Detta omfattar bland annat uppförande av byggnader enligt byggrätt samt övriga anläggningar, privata ledningar, fördröjningsmagasin för dagvatten, parkering, trafiksäkra gång- och cykelvägar inom/från området till befintliga gång- och cykelvägar med mera.

Tekniska anläggningar

Kungälvs kommun är huvudman för allmänna VA-anläggningar. Kommunen ansvarar för utbyggnad, drift och underhåll av allmänna vatten-, spillvatten och dagvattenledningar fram till förbindelsepunkter.

Exploatören ansvarar för utbyggnad av privata vatten-, spillvatten- och dagvattenledningar/dagvattenanordningar inom kvartersmark samt privata ledningar som eventuellt placeras på allmän platsmark.

Kungälv Energi AB ansvarar för utbyggnad, drift och underhåll av elledningar med tillhörande anläggningar. Kungälv Energi AB ansvarar även för utbyggnad, drift och underhåll av eventuell ny transformatorstation. Exploatören ansvarar för att samråda kring villkoren för anslutning och för att teckna avtal med Kungälv Energi AB.

Kungälv Energi, alternativt annan fiberleverantör, ansvarar för utbyggnad, drift och underhåll av fiberledningar.

EXPLOATERINGSAVTAL

Innan detaljplanen antas ska avtal tecknas mellan kommunen och exploatörerna avseende genomförandet av detaljplanen. Exploateringsavtalet ska bland annat reglera exploatörens

åtaganden i samband med genomförandet, behov och ansvar för fastighetsbildningsåtgärder m.m.

Överenskommelse om fastighetsbildning kommer upprättas mellan kommunen och exploatörerna för nödvändiga marköverföringar.

Överenskommelse om gemensamhetsanläggning kommer tecknas mellan kommunen och exploatörer för gemensam hantering av dagvattenlösning.

ÖVRIGA AVTAL

Innan detaljplanen antas ska avtal tecknas mellan exploatören och GBJ Bostadsutveckling AB avseende utbyggnad och kostnadsansvar för en gång- och cykelväg som delvis berör fastigheten Kungälv Torsby 1:49.

Innan detaljplanen antas ska avtal tecknas med gemensamhetsanläggningen Kungälv Torsby GA:7 avseende anläggandet av nya va-ledningar inom gemensamhetsanläggningens område.

Innan detaljplanen antas ska en överenskommelse om gemensamhetsanläggning tecknas mellan kommunen och exploatörerna avseende skyfallsyta samt avledning till densamma.

TIDPLAN

Detaljplanen beräknas preliminärt kunna antas tidigast tredje kvartalet 2026. Genomförandet av detaljplanen beräknas kunna påbörjas tidigast fjärde kvartalet 2026.

PRÖVNING ENLIGT ANNAN LAGSTIFTNING

Marköverförningar mellan fastigheter och bildandet av nya fastigheter innebär prövning enligt fastighetsbildningslagen. Vid bildande av gemensamhetsanläggningar, servitut eller ledningsrätter blir även prövningar enligt anläggningslagen, jordabalken och ledningsrättslagen aktuella.

Åtgärder som enligt lag innebär anmälan av vattenverksamhet innebär en prövning enligt Miljöbalken.

Eventuell förekomst av fornlämningar som kräver åtgärd innebär en prövning enligt Kulturmiljölagen.

PLANERINGSUNDERLAG

KOMMUNALA PLANERINGSUNDERLAG

GÄLLANDE DETALJPLANER

- Byggnadsplan för Kärna-området
- Detaljplan för Torsby 1:9 m.fl.

PLANBESKED

- Planbesked för bostäder, Torsby 1:8 § 336/2021-11-17

GRUNDKARTA

- Grundkarta, Kungälvs kommun, 2025-05-09 (grundkartan ingår i plankartan)

ÖVERSIKTSPLAN

- Översiktsplan 2010 för Kungälvs kommun, antagen av Kommunfullmäktige 2012-01-19

MILJÖBEDÖMNING

- Undersökning av betydande miljöpåverkan för detaljplan för Norra västerhöjden, 2025-10-22

ÖVRIGA KOMMUNALA STYRDOKUMENT

- Dagvattenplan, 2024
    - Del 1 – Dagvattenpolicy
    - Del 2 – Dagvattenhandbok
    - Del 3 – Åtgärdsförslag
- Mobilitetspolicy, 2023
- Parkeringsnorm, 2023 (del av Mobilitetspolicyn)

UTREDNINGAR

- VA-utredning, Vcon, 2025-04-29
- Dagvatten- och skyfallsutredning, Norra Västerhöjden, Norconsult AB, 2025-05-13
- Trafikutredning Norra Västerhöjden Kärna, Norconsult AB, 2025-05-27
- Naturvärdesinventering Kärna Västerhöjd, Naturcentrum AB, 2023-06-27
- PM angående skyddade arter och miljöer vid Kärna Västerhöjd, NaturcentrumAB, 2024-12-19
- Buller från vägtrafik och från närliggande skjutbana, ÅF Ingemansson AB, 2007-02-27

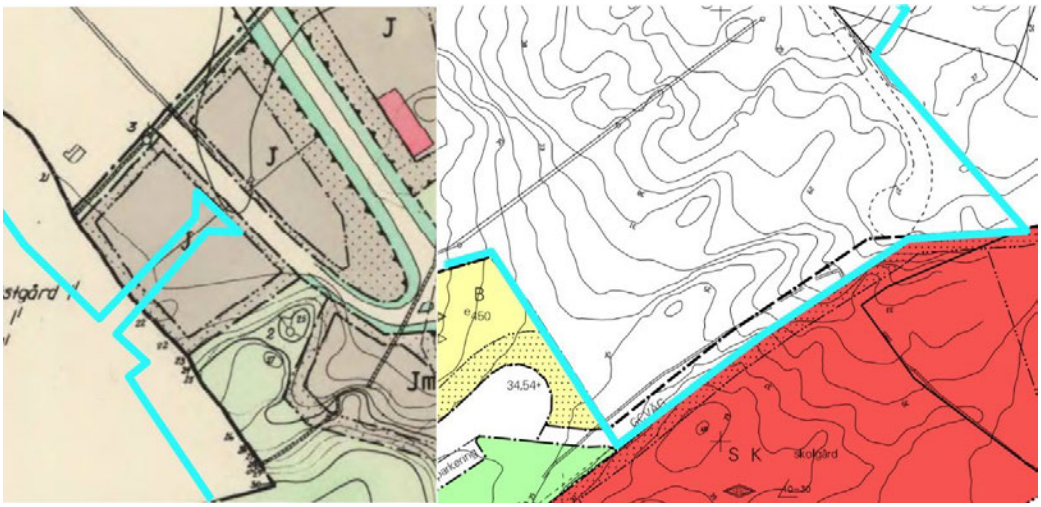
PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

KOMMUNALA

DETALJPLAN

Området i vilken planerad anslutningsväg till planområdet planeras omfattas av byggnadsplan för Kärna-området. Inom området som överlappas av aktuellt planförslag tillåts användning Industri.

Delar av detaljplan för Torsby 1:9 m.fl. omfattas av kvartersgata i planförslaget. Inom området som överlappas av aktuellt planförslag tillåts användning gång- och cykelväg med enskilt huvudmannaskap.



Figur 15 Till vänster - Byggnadsplan för Kärna-området, planförslagets avgränsning markerad med turkos linje. Till höger – Detaljplan för Torsby 1:9 med flera, planförslagets avgränsning markerad med turkos linje.

PLANBESKED

Beslut om positivt planbesked fattades av kommunstyrelsen 2021-11-17 §336/2021.

ÖVERSIKTSPLAN

I gällande kommunövergripande översiktsplan (Översiktsplan 2010) är planområdet i västra Kärna är utpekat som område för nya bostäder ”Bostäder 2020”.

Områdets närhet till befintlig bebyggelse, service och infrastruktur är det främsta motivet att bebygga platsen. Inriktningen för framtida bostadsbyggande bör vara ett blandat utbud utifrån ortens behov vad gäller upplåtelseformer och bostadstyper.

Ny exploatering ska anpassas efter befintliga förutsättningar och koppla samman befintlig bebyggelse med den omgivande landsbygden så att en helhet bildas och att bebyggelsen möter naturområden på ett genomarbetat sätt.

ÖVRIGA KOMMUNALA STYRDOKUMENT

Dagvattenplan

Den VA- och dagvattenutredning som tagits fram under planarbetet utgår från gällande krav i kommunens dagvattenplan. Detaljplanens föreslagna hantering av dagvatten följer gällande krav och riktlinjer för fördröjning och rening.

Kungälvs kommuns Mobilitetspolicy

(antagen av kommunfullmäktige 2023-12-14, § 263/2023) Anger mål och strategier för ett hållbart resande fram till år 2030. Policyn syftar till att öka andelen gång-, cykel- och kollektivtrafikresor samt minska transportsektorns klimatpåverkan. Den betonar att ny bebyggelse ska planeras med god tillgänglighet till kollektivtrafik och väl sammanhängande gång- och cykelstråk. Policyn innehåller även riktlinjer för parkering och mobilitetstjänster med fokus på samnyttjande och utbyggnad av laddinfrastruktur.

Kungälvs kommuns Parkeringsnorm

I Kungälvs kommuns Parkeringsnorm (KS2023/1849, antagen 2023-12-07, KF § 225/2023) som utgör en del av mobilitetspolicyn, är kommunen indelad i fyra zoner (A–D) utifrån tillgång till kollektivtrafik, gång- och cykelvägar samt bebyggelsestruktur. Aktuellt planområde ligger inom Zon C, som karaktäriseras som ytterstadsområde med något sämre tillgång till kollektivtrafik och större andel småhusbebyggelse. För denna zon anger parkeringsnormen att 10 parkeringsplatser ska anordnas per 1 000 m² BTA bostad, med ett tillägg på 0,1 plats per bostad för besöksparkering. Utöver bilparkering ska även cykelparkeringar anordnas enligt gällande norm, med särskild vikt vid tillgänglighet och väderskydd.

RIKSINTRESSEN

Det aktuella planområdet ligger inte inom något riksintresseområde och bedöms inte heller påverka något riksintresse beläget utanför planområdet.

HUSHÅLLNINGSBESTÄMMELSER ENLIGT 3 KAP. MILJÖBALKEN

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

MILJÖKVALITETSNORMER

Miljökvalitetsnormer (MKN) är föreskrifter i miljöbalken om viss lägsta miljökvalitet för utomhusluft, buller, vatten samt fisk- och musselvatten. Det aktuella planområdet berörs inte av MKN för buller eller MKN för fisk- och musselvatten.

MILJÖKVALITETSNORMER FÖR LUFT

Höga halter av luftföroreningar beror främst på utsläpp från trafiken. Problem med luftkvalitet uppstår generellt vid hårt belastade vägar och i tät stadsbygd med slutna gaturum. Aktuellt område ligger inte i anslutning till hårt belastad väg och gaturummet är öppet. Miljökvalitetsnormer för utomhusluft bedöms inte riskera att överskridas inom eller i anslutning till planområdet.

MILJÖKVALITETSNORMER FÖR VATTEN

Enligt förvaltningscykel 3 (2017–2021) är Glose å:s sammanvägda ekologiska status måttlig.

Den kemiska statusen är klassad som uppnår ej god.

Punktkällor med betydande påverkan är jordbruk, enskilda avlopp, atmosfärisk deposition och mänsklig påverkan på morfologiskt tillstånd på grund av påverkan på vattendraget genom exempelvis rensningar, muddringar och markavvattning

Avledning av dagvatten från planområdet sker ytligt i diken och ledningsnät en lång sträcka (ca 1,3 km) innan det når Glose å bedöms det inte som troligt att planerad bebyggelse skulle leda till en förutsägbar haltökning eller försämring i recipienten, under förutsättningen att dagvattnet renas. I tillägg utgör planområdet på 4,7 ha ca 0,2% av Glose å:s totala avrinningsområde på 2 800 ha och utgör således en liten del av det totala område som bidrar till föroreningsbelastning

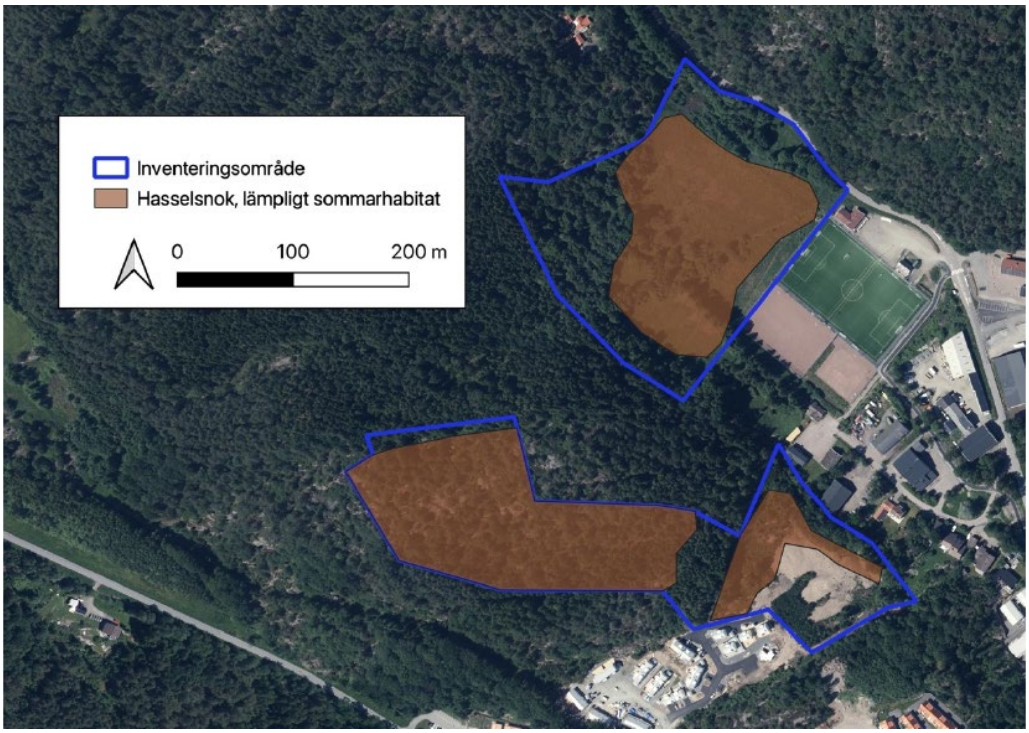
på Glose å. För jämförelse beräknas tillförsel av fosfor och kväve från planområdet uppgå till 1,8 respektive 29 kg/år och den totala fosfor- och kvävetransporten i Glose å uppgår till 983 respektive 20 300 kg/år.

NATUR

SKYDDADE ARTER

Hasselsnok

Delar av planområdet området bedöms utgöra lämpligt sommarhabitat för hasselsnok, vilken är fridlyst enligt artskyddsförordningen 4 a §. Några särskilt lämpliga övervintringsmiljöer har inte noterats i inventeringsområdet.



Figur 16 Hasselsnokhabitat (Naturvärdesinventering Kärna Västerhöjd).

Fladdermöss

Planområdet bedöms inte hysa några särskilda förutsättningar för att fladdermöss. Det förekommer säkerligen vanliga fladdermössarter, liksom i alla trädbärande miljöer i södra Sverige, men det saknas i princip förutsättningar för förekomster utöver detta eller yngelkolonier vilka i så fall skulle skyddas av artskyddsförordningen.

FÅGLAR

Nattskärra

Planområdet bedöms ingå i revir för ett eller flera nattskärrepar. Det finns stora arealer med lämplig biotop (glest tallbevuxen hällmark) såväl norrut, österut och västerut från planområdet, och att döma av rapporter i Artportalen har arten ett gott bestånd i omgivningarna.

Duvhök

Ett par häckar nordväst om planområdet. Boträdet är inte lokaliserat men befinner sig utanför planområdet.

Spillkråka

Planområdet bedöms ingå i ett revir, men häckplatsen är sannolikt belägen utanför planområdet eftersom det saknas lämpliga boträd inom detsamma. Det södra delområdet får därför antas ingå i den perifera delen av reviret och främst fungera som födosöksområde. Det finns vidsträckta arealer med lämplig biotop i omgivningarna.

Entita

Planområdet berörs av minst ett och troligen två revir. Dessa bedöms dock inte påverkas av detaljplanen.

Talltita

Talltita noterades revirhävdande i det södra delområdet vid ett besök i april, men kunde vid följande besök inte återfinnas, trots riktade eftersök.

NATURVÄRDESOBJEKT

Planområdet omfattar hällmarksmosaik med omväxlande öppna ytor, partier med ljung-hedskaraktär och medelålders hällmarkstallskog med enstaka äldre träd. Ställvis finns större block och lodytor varav vissa är nordvända med en lavflora. I söder finns sänkor med äldre björk. Objektet har ett tämligen rikt fågelliv, utöver arterna nedan kan nämnas häckande tofsmes. Västra planområdet klassat som naturvärdesklass 3.

Biotopkvalitéer: Solexponerad hällmark, äldre tallar, äldre björkar, skrevor, lav- och mossrika hällar

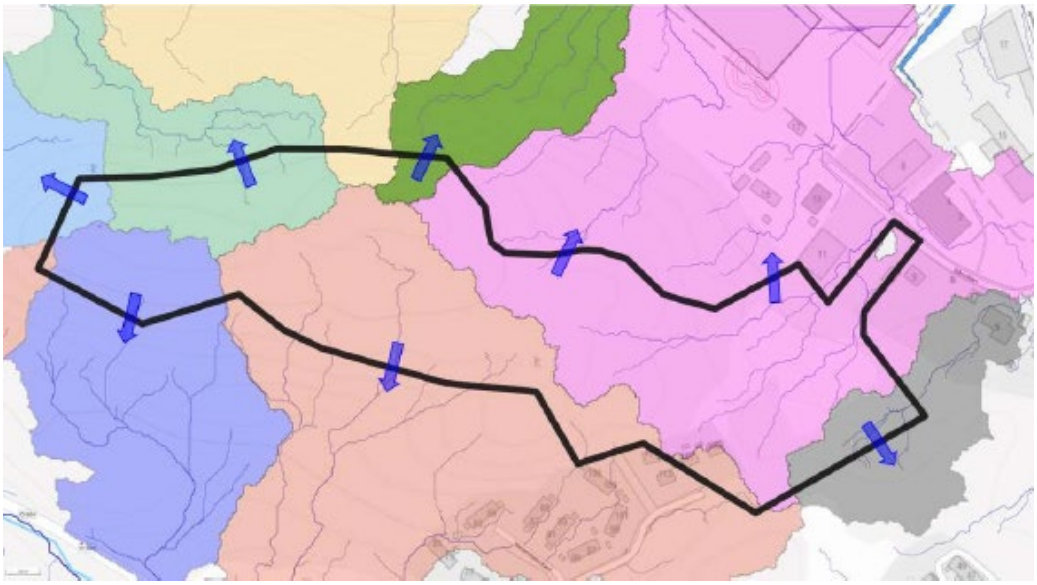
MILJÖ

STRANDSKYDD

Inga vattendrag eller bäckar som omfattas av strandskydd finns inom eller i nära anslutning till planområdet.

DAGVATTEN

Befintlig mark utgörs av kuperad skogsmark där berg i dagen förekommer. Figur nedan redovisar naturliga avrinningsområden inom utredningsområdet. Avrinningsområdena redovisas i olika färger där områden med samma färg avrinner mot samma punkt.



Figur 17 Avrinningsområden inom utredningsområdet (ungefärligt markerat i svart). Pilar visar flödesriktning och avrinningsområdena är representerade i olika färger (Källa Scalgo Live) (Dagvatten- och skyfallsutredning, Norra västerhöjden).

Hälften av området avrinner naturligt norrut medan den andra hälften avrinner söderut. De flöden som avrinner söderut avrinner förbi befintlig förskola och via en kulvert under Vedhallsvägen till ett större dike. De flöden som avrinner norrut avrinner mot fotbollsplan via antingen naturmarken eller via Slånvägen norr om området.

Inga befintliga dagvattenledningar finns inom området.

Skyfall

Planområdets västra delar av området avrinner söderut mot Vedhallsvägen via skogsmarken. De östra delarna avrinner mot befintlig bebyggelse vid Slånvägen. Norra delen av området avrinner mot en fotbollsplan där vattnet blir stående innan vidare avrinning sker via dike och genom Kärna samhälle. Inom området finns inga befintliga lågpunkter.



Figur 18 Avrinningsvägar i blått med pil som indikerar flödesriktning och områden där vatten kan bli stående vid skyfall illustrerade med blå ytor. Ungefärligt utredningsområde i rött (Scalgo Live, 2025) (Dagvatten- och skyfallsutredning, Norra västerhöjden).

MARKAVVATTNINGSFÖRETAG

Strax söder om aktuellt område finns ett markavvattningsföretag, Torsby Prästgård med flera TF 1939. I tillgängliga dokument framgår det att diket är dimensionerat för ett flöde om 3 l/s, ha, vilket därmed utgör en flödesbegränsning.

FÖRORENINGAR I MARK OCH VATTEN

Markföroreningar

Det finns inga kända markföroreningar inom planområdet.

Inom fastigheten TORSBY 1:9 har överskott av mjukmassor transporterats och lagrats på delar av fastigheten på bergigt impediment i samband med tidigare bostadsexploatering vid Västerhöjden. Mäktigheten i massorna är cirka 0,5 meter. Mjukmassorna som lagrats kommer från bergig naturmark och är huvudsakligen massor som kommer från bergavteckning inför sprängning. De kommer alltså från jungfrulig naturmark som aldrig tidigare har varit ianspråktagen för någon form av mänsklig aktivitet.

Föroreningsbelastning i vatten

Beräknade föroreningsmängder samt utgående halter för befintlig situation redovisas i tabell nedan.

Tabell 1 Beräknade föroreningsmängder samt utgående halter för befintlig situation

Ämne	Befintligt (kg/år)	Befintligt (µg/l)
P	0,67	29
N	14	630
Pb	0,064	2,8
Cu	0,17	7,2

Zn	0,4	17
Cd	0,0026	0,11
Cr	0,044	1,9
NI	0,048	2,1
Hg	0,00026	0,011
SS	310	13000
Oil	2,8	120
BaP	0,000095	0,0041
TBT	0,000037	0,0016

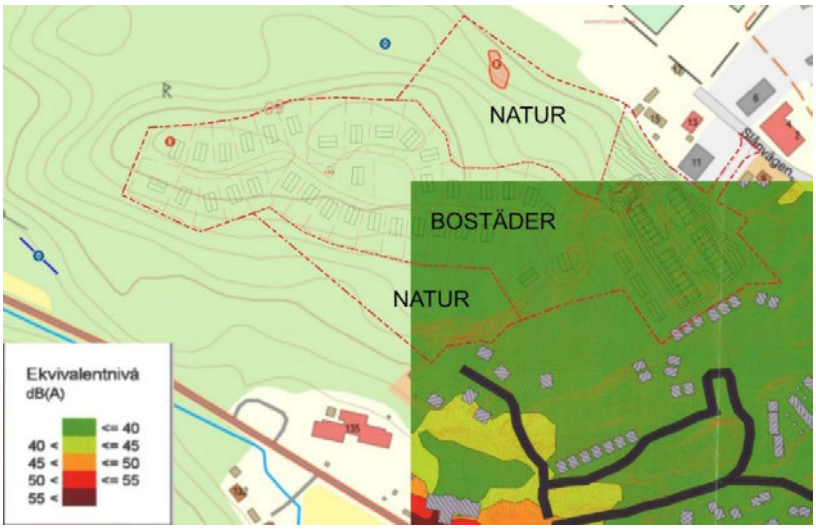
HÄLSA OCH SÄKERHET

OMGIVNINGSBULLER

Trafikbuller

Gällande riktvärden för trafikbuller anges i Förordning om trafikbuller vid bostadsbyggande (SFS 2015:216). Enligt förordningen ska buller från vägtrafik inte överskrida 60 dB(A) ekvivalent ljudnivå vid bostadsfasad, alternativt 65 dB(A) vid fasad för bostäder om högst 35 m^2. För uteplats gäller högst 50 dB(A) ekvivalent ljudnivå respektive 70 dB(A) maximal ljudnivå vid uteplats om sådan anordnas.

Trafikbuller har utretts i samband med framtagande av detaljplan för Kärna Västerhöjd (ÅF-Ingemansson, 2007). Utredningen är vid det här laget gammal. Förutsättningarna för placering av bostäder inom planförslaget är dock mycket gynnsamma varför bedömning görs att inga gränsvärden kommer att överskridas som redovisas i “Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader”



Figur 19 Buller från vägtrafik (väg 604, 570) Ekvivalent ljudnivå dBa (Buller från vägtrafik och från närliggande skjutbana).

Verksamhetsbuller

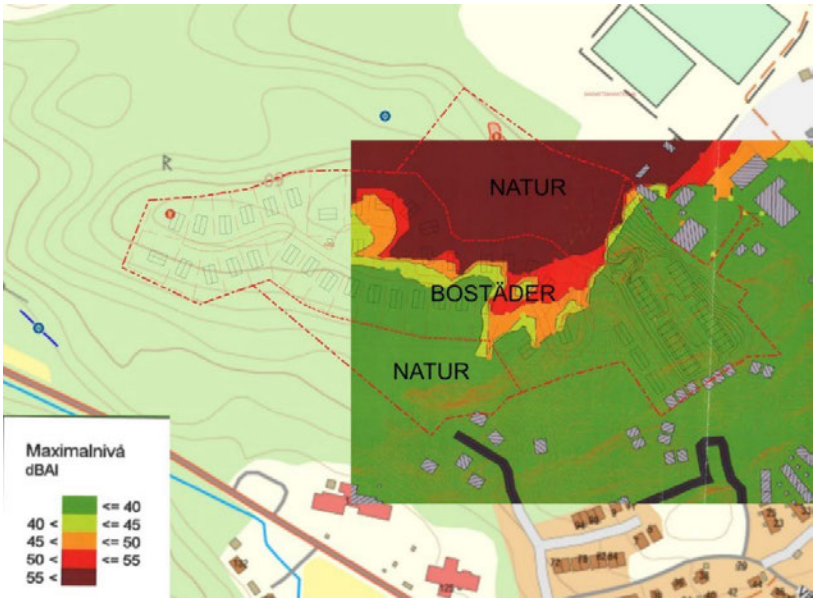
Inom verksamhetsområdet öster om planområdet två lagerlokaler, ett gym och ett skyttegille. Ingen bullerstörning väntas påverka planområdet.

Verksamhetsområdet planeras att omvandlas till bostadsområde.

Skottbuller

Nordost om planområdet har Harestads Skyttegille en skjutbana. Skjutbanan tillåter som högst kaliber.22 vid Harestads Skyttegille.

Skottbuller har utretts i samband med framtagande av detaljplan för Kärna Västerhöjd (ÅF-Ingemansson, 2007). Förutsättningarna för placering av bostäder inom planförslaget är dock mycket gynnsamma. Bedömning görs att skottbullernivåerna förväntas understiga Naturvårdsverkets riktvärden (65 dBa Impuls).



Figur 20 Maximal ljudnivå dBAI (Buller från vägtrafik och från närliggande skjutbana).

RISK FÖR ÖVERSVÄMNING

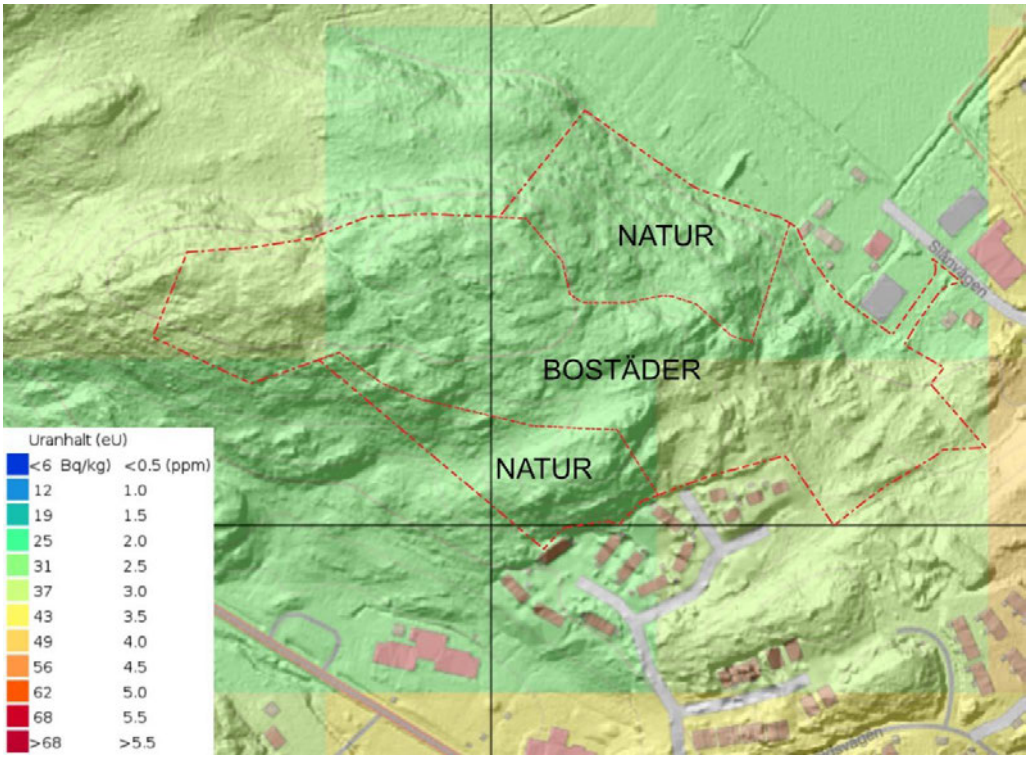
Risk för översvämning bedöms inte föreligga inom eller utanför planområdet, som kan skada befintliga byggnader eller infrastruktur.

RISK FÖR RAS, SKRED OCH EROSION

Området är beläget på berg. Inom planområdet är ingen bebyggelse placerad nedanför branta bergssidor. Risk för skred, ras och erosion bedöms inte föreligga inom planområdet.

RISK FÖR RADON

Marken inom planområdet klassa som låg- och normalriskområde för radon. Ingen reglering gällande radon bedöms nödvändig för att bostäder ska vara lämpligt. Byggnader förväntas kunna utföras med radonskyddande konstruktion i enlighet med riktlinjer för normalradonmark.



Figur 21 Utdrag ut Statens geotekniska utrednings kartvisare Gammastrålning, uran med planområdet redovisat.

RÄDDNINGSTJÄNSTEN

Insatstid

Räddningstjänstens insatstid är 20 minuter.

Framkomlighet

Då räddningstjänsten inte kommer att utgöra alternativ utrymningsväg råder det inga krav på en uppställningsplats utöver gatunätet dock ska avstånd mellan uppställningsplats och byggnadens angreppspunkt inte överstiga 50 meter. Minsta körbredd är 3 meter. Lutning på vägar inom planområdet ska inte överstiga 8%

GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN

Planområdet ligger i sin helhet på urberg enligt Statens geologiska undersöknings kartvisare ”Jordarter 1:25000 - 1:100000”.

Inom fastmarkspartier där djupet till fast botten är litet bedöms inga geotekniska problem förekomma. Planerade byggnader bedöms kunna grundläggas direkt i mark eller ovan plansprängt berg. Detta gäller inom hela planområdet.

KULTURMILJÖ

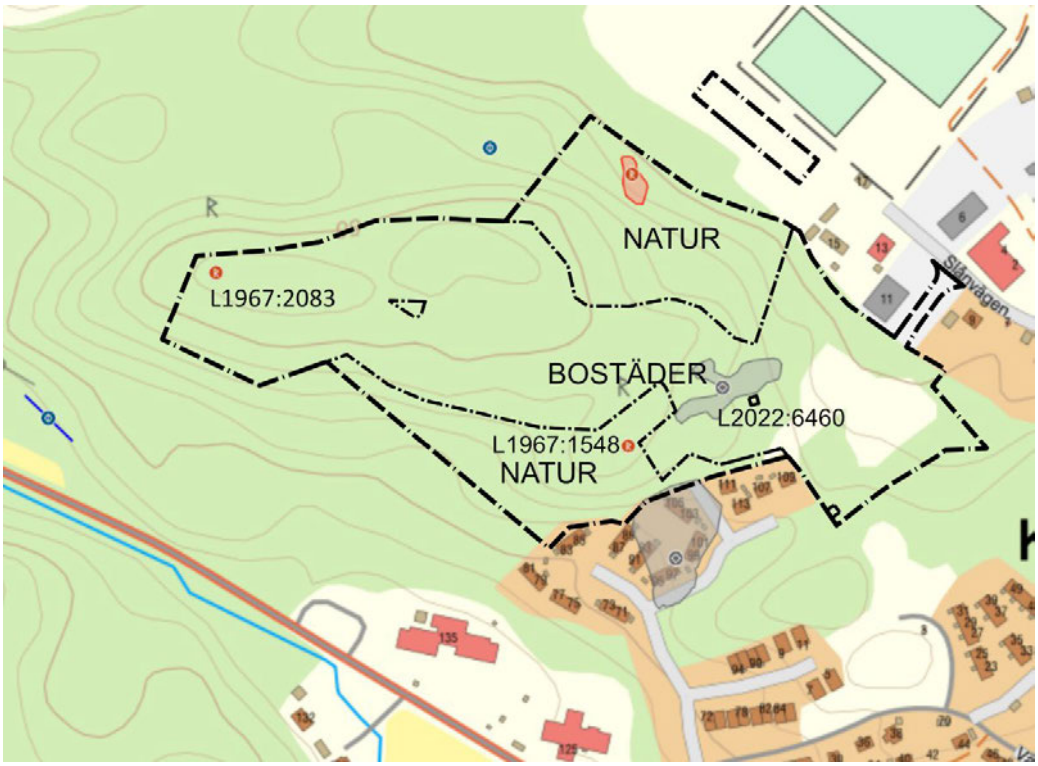
FORNLÄMNINGAR

Inom planområdet finns fornlämningen L2022:6460. Denna är färdigundersökt och betraktas som undersökt och borttagen.

Inom planområdet har en arkeologisk förundersökning genomförts av ett registrerat röse (L1967:2083). Undersökningen visade att lämningen i huvudsak utgörs av en rösebotten med tillhörande stenpackning samt nedrasade stenlager i norr och söder. Endast enstaka flintavslag och kvartsfragment påträffades, och inga ben- eller gravfynd kunde konstateras.

Lämningen är starkt skadad och av begränsad bevarandegrad. Kunskapspotentialen är låg till medel, främst kopplad till rösebotten som möjligen rymmer en gravgömma. Länsstyrelsen har bedömt att borttagande kan medges efter arkeologisk slutundersökning och dokumentation.

lämningar i form av ett gravar L1967:2083. I södra planområdet inom naturmark men i nära anslutning till kvartersmark finns en fornlämning med osäker utbredning, L1967:1548. Dessa behöver utredas innan detaljplanen går för antagande.



Figur 22 Fornlämningar inom kvartersmark i planförslaget.

FYSISK MILJÖ

BEFINTLIG BEBYGGELSE

Inom planområdet finns idag ingen befintlig bebyggelse. Bebyggelsen söder om planområdet utgörs av villabebyggelse. Längs Slånvägen ligger ett antal villor och verksamhetsbebyggelse. Befintliga bostäder har ett våningsantal om två våningar

LANDSKAPSBILD

Planområdet är beläget i den västra delen av Kärna. Området präglas av jordbrukslandskap med skogbevuxna höjdpartier. Landskapet är generellt kuperat och planområdet ligger på en skogbeklädd höjd med dalgångar på vardera sida med jordbruksmark i söder som sträcker sig söder och österut från planområdet.

GRÖNSTRUKTUR

Stigar visar att området används som närströvs- och rekreationsområde. Bedömningen är att det främst är de boende i direkt anslutning till området och de två skolorna i områdets ytterkanter som använder området för olika aktiviteter. Värdet som närströvområde bedöms dock inte vara jättestort då bland annat Skottemosseområdet med iordningsställda stigar och leder finns i nära anslutning norr om detta område.

TOPOGRAFI

Planområdet har stora höjdskillnader inom och runt detta. Marknivåerna för området varierar mellan cirka +21 och +58 meter över havet med sluttning i östlig riktning.

SOCIALA FÖRUTSÄTTNINGAR

BARNPERSPEKTIV

Enligt barnkonventionen ska vad som bedöms vara barnets bästa beaktas vid alla åtgärder som rör barn. Som barn betraktas alla människor under 18 år. I planeringen handlar detta bland annat om att skapa och utveckla trygga, trivsamma och tillgängliga miljöer där barn och unga kan vistas på egna villkor.

Aktuellt planområde ligger inom gångavstånd till skolor, förskolor, lekplatser och större grönområden som kan utgöra målpunkter för barn och unga. Målpunkterna kan nås på trygga gång- och cykelvägar som inte korsar större vägar. I kringliggande bostadsområde finns goda förutsättningar för att barn i skolåldern ska kunna ta sig mellan skolan och hemmet på egen hand. Lyckevägen utgör faktor som kan anses mindre trygg då övergångsställe saknas på vägen i anslutning till Slånvägen. I höjd med bygdegården finns anordnat övergångsställe över Lyckevägen.

TILLGÄNGLIGHET

Planerad huvudgata får lutningar upp till 8 %, vilket begränsar tillgängligheten för gående och cyklister, särskilt för äldre och rörelsehindrade. Trafikutredningen rekommenderar sittplatser var 100:e meter samt siktåtgärder vid kurvor. Väl uppe på platån är lutningsförhållandens bättre. Från fotbollsplanen i norr går gång- och cykelväg förbi planområdet fram till Lyckevägen. Det finns ingen gång- och cykelväg Längs Lyckevägen. Lokalgator som löper parallellt med Lyckevägen har blandtrafik och kan nyttjas för att ta sig till centrum och övriga Kärna

TRYGGHET

Området utgörs i dagsläget av skog i anslutning till befintlig bebyggelse. Området nyttjas sannolikt i begränsad omfattning kvällstid då belysning inte finns. Avsaknad av gång- och cykelbana bidrar till minskad trafiksäkerhet när man ska ta sig till och från detta från samhället.

REKREATION

Området hyser vissa rekreationsvärden i skogen i vilket planområdet är lokaliserat och ligger inom gångavstånd till, lekplatser, fotbollsplan och större grönområden som kan utgöra målpunkter för barn och unga.

SERVICE

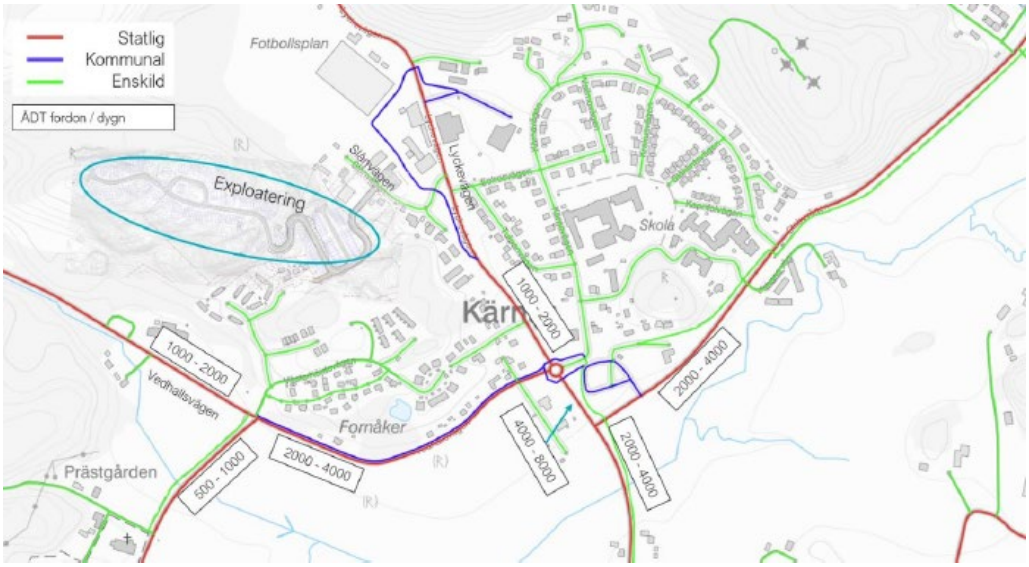
I Kärna finns idag förskolor och kommunal grundskola förskoleklass till årskurs 6.

Det finns både bibliotek, idrottshall, livsmedelsbutik, restauranger, drivmedelsstation, vårdcentral, barnavårdscentral, tandläkare och äldreboende. Allt i nära anslutning till planområdet.

TRAFIK

GATUNÄT OCH BILTRAFIK

Majoriteten av gatorna i direkt anslutning till området är enskilda och utan möjlighet för genomfart. Nordost om området går den statliga vägen Lyckevägen med 1000 – 2000 fordon / dygn. Sydväst om området går den statliga vägen Vedhallsvägen med trafikmängder på 1000 – 2000 fordon / dygn väster om infarten till området och 2000 – 4000 fordon / dygn öster om infarten till området.



Figur 23 Översikt över väghållare och trafikmängder. (Trafikutredning Norra Västerhöjden Kärna).

Trafikalstring/Kapacitet

Alstring beräknas från den befintliga bebyggelsen öster om planområdet, som kommer att belasta korsningen Slånvägen/Lyckevägen (fyra småhus, två lagerlokaler, en friskola som ska läggas ned och ett skyttegille. Totalt antas den befintliga bebyggelsen alstra 45 bilresor / dygn (ÅDT)).

Trafikalstring från planerad bebyggelse beräknas till 240 bilresor/dygn (25 radhus, 35 villor och sex bostäder i parhus). Eftersom området är kuperat och tillgängligheten för gång- och cykeltrafiken kommer att vara låg uppskattas att fler kommer att välja motorfordon som färdmedel än genomsnittliga områden. Därför räknas talet bilresor upp med 25 % till 300 fordon / dygn (ÅDT). Samtliga fordon antas belasta Slånvägen och Lyckevägen.

Svängrörelser i korsningen Slånvägen / Lyckevägen har uppskattats baserat på befintliga trafikmängder och sannolika målpunkter.



Figur 24 Uppskattade svängrörelser i korsningen Slånvägen/Lyckevägen. Maxtimme år 2045 (Trafikutredning Norra Västerhöjden Kärna).

Resultatet av kapacitetsberäkning visar att år 2045 är belastningsgraden i korsningen 0,14. Det innebär en låg belastning och god framkomlighet.

Siktförhållanden

I korsningen mellan Lyckevägen och Slånvägen är det viktigt att fullgod sikt uppnås. Korsningen har idag växtlighet på båda sidor om Slånvägen som eventuellt skulle kunna påverka sikten negativt.

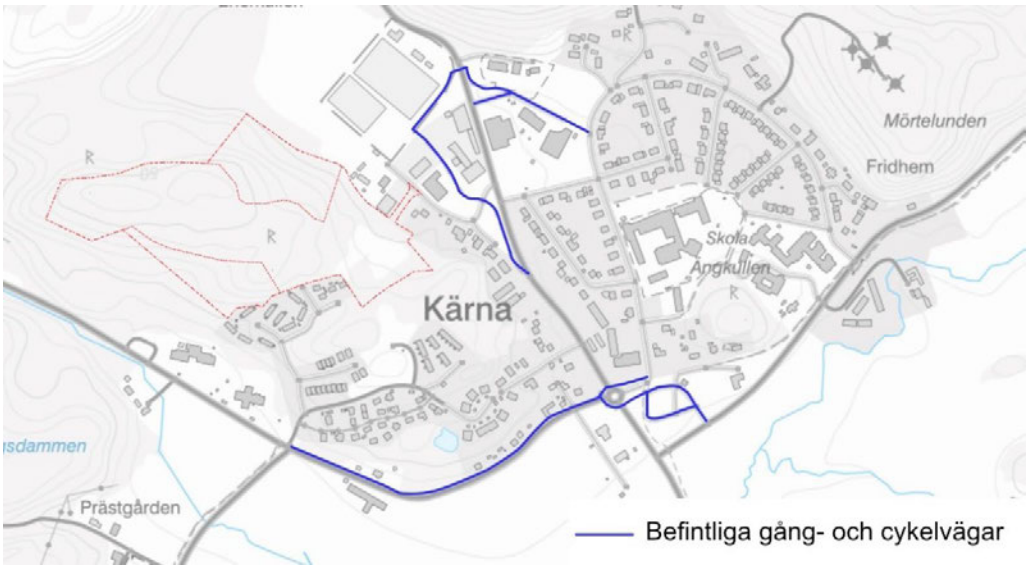


Figur 25 Korsningen mellan Lyckevägen och Slånvägen (Trafikutredning Norra Västerhöjden Kärna).

Sikttrianglar har mätts in på plats för att studera om skymmande objekt finns inom sikttrianglarna. Analysen visar att den norra sikttriangeln är fri från hinder och fullgod sikt uppnås. Inom den södra sikttriangeln finns flera objekt som påverkar sikten på ett negativt sätt. Då det inom sikttriangeln finns en del sly.

GÅNG-, CYKEL OCH MOPEDTRAFIK

Inom Kärna är det blandtrafik på de flesta gator. Längs Vedhallsvägen finns idag utbyggd gång- och cykelbana från Västerhöjden in till Kärna centrum och busstation. Befintlig gång- och cykelväg längs delar av Lyckevägen. I anslutning till korsningen Slånvägen/Lyckevägen kan övergång ske till mindre gator med blandtrafik.



Figur 26 Befintliga gång- och cykelvägar i Kärna

Planförslaget omfattar kuperad terräng, där höjdskillnaden mellan Slånvägen och högsta punkt är cirka 40 meter. Det leder till att, oavsett hur vägen dras kommer den att ha en brant lutning. Längs branta partier behövs sittmöbler i strategiska lägen så att fotgängare och cyklister får en möjlighet att vila på vägen upp. Detta är extra viktigt för äldre och personer med funktionsnedsättningar. De stora lutningarna kan leda till att antalet personer som väljer att gå eller cykla kan minska, jämfört med ett område med flackare lutningar. Sannolikt kommer dessa personer i större grad att välja motorfordon.

KOLLEKTIVTRAFIK

Planområdet ligger cirka 750 meter från Kärna bussterminal, vilket motsvarar en gångtid på omkring 8–10 minuter. Området trafikeras av Västtrafiks linjer 302 (Marstrand–Ytterby–Kungälv) och 303 (Kärna–Ytterby–Kungälv), med avgångar ungefär var 30:e minut under morgon och eftermiddag samt omkring en gång per timme under övriga tider på dygnet. Från Kärna nås centrala Kungälv och Ytterby direkt utan byten, och vidare resor mot Göteborg och Stenungssund kan göras via tåg eller expressbuss från Ytterby station eller Kungälv resecentrum.

Trots den relativt korta geografiska närheten till bussterminalen bedöms tillgängligheten till kollektivtrafiken som måttlig, eftersom terrängen inom och kring planområdet är kuperad. För att uppnå god tillgänglighet bör särskild hänsyn tas till utformningen av gångvägar och kopplingen till befintliga stråk mot bussterminalen.

TEKNIK

VATTEN OCH AVLOPP

Kommunala ledningar för tappvatten och avlopp finns i Vedhallsvägen. Vattentryck vid denna anslutningspunkt är ca 4,5bar. Från denna läggs spill- och tappvattenledningar ner till ett gemensamt teknikhus med tryckstegringspumpar för både villa- och radhusområdet. Brandvattenförsörjning säkerställs genom tre brandposter enligt VAV P114. Cirka 18 villor med suterränglösning behöver egna LPS-pumpar för spillvatten.

BRANDVATTEN

Brandvattenförsörjningen ska utföras i enlighet med Svenskt Vattens publikation P114 – Distribution av dricksvatten (VAV P114). Utifrån att planområdet ska tillåta villor och parhus, högst två våningar, ska brandpostuttaget kunna ge 10 l/s i enlighet med VAV P114. Avståndet mellan brandposter ska högst uppgå till 150 meter och avstånd mellan uppställningsplats och närmsta brandpost ska vara högst 75 meter.

EL

Ledningsnätet för elkraft är utbyggt inom planområdet.

VÄRME

Området kommer inte att kunna försörjas med fjärrvärme från Kungälvs Energi AB.

FIBER

Ledningsnät för fiber finns utbyggt inom planområdet.

AVFALL

Hushållsavfall ska hanteras i enlighet med Renhållningsordningen för Kungälvs Kommun.

Vid lutningar över 7 % finns en risk att tunga motorfordon kan ha svårt att starta i uppförsbacke vintertid. Det är därför viktigt att försöka samla avfallskärl på vägsträckor som är relativt flacka.

Miljöhus ska placeras så att renhållningsfordon inte behöver backa. I de fall detta inte är möjligt ska erforderlig storlek på vändplatser anordnas för att fordonen ska kunna vända på ett trafiksäkert sätt.

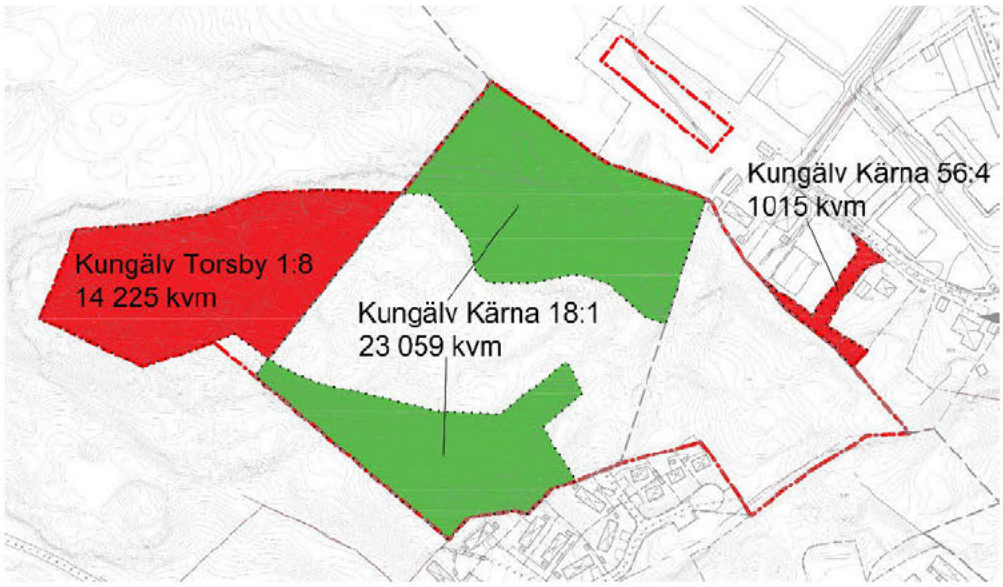
KONSEKVENSER

FASTIGHETER OCH RÄTTIGHETER

Genomförandet av detaljplanen kommer få inverkan på befintlig fastighetsindelning enligt tabellen nedan.

Tabell 2 Konsekvenser för fastigheter och rättigheter

FASTIGHET/ RÄTTIGHET	FASTIGHETSRÄTTLIGA KONSEKVENSER OCH MARKÖVERFÖRINGAR	EKONOMISKA KONSEKVENSER FÖR FASTIGHETSÄGARE	
		KOSTNADER	INTÄKTER
Kungälv Torsby 1:8	Ett område omfattande 14 225 kvm som i detaljplanen är utlagt som kvartersmark för bostadsändamål överförs till Kungälv Kärna 18:1.	Fastighetsägare till Kungälv Kärna 18:1 får kostnader för markköp	Fastighetsägare till Kungälv Torsby 1:8 får inkomster till följd av markförsäljning
Kungälv Kärna 56:4	Ett område omfattande 1015 kvm som i detaljplanen är utlagt som kvartersmark avsedd för kvartersgata (g) överförs till fastigheten Kungälv Torsby 1:9, alt styckas av till ny fastighet.	Exploatören får kostnader för markköp	Fastighetsägare till Kungälv Kärna 56:4 får inkomster till följd av markförsäljning
Kungälv Kärna 18:1	Två områden omfattande totalt 23 059 kvm som i detaljplanen är utlagda som allmän plats NATUR, överförs till lämplig kommunal fastighet alternativ styckas av till nya fastigheter.	Ingen ersättning utgår	Ingen ersättning utgår



Figur 27 Karta som visar vilka områden som får fastighetsrättsliga konsekvenser. Gröna ytor övergår från privat fastighet till kommunal. Röda ytor övergår från kommunal fastighet till privat.

HUSHÅLLNINGSBESTÄMMELSER ENLIGT 3 KAP. MILJÖBALKEN

Exploatering av planområdet bedöms inte medföra konsekvenser på områden som omfattas av hushållningsbestämmelserna i miljöbalken.

MILJÖKVALITETSNORMER

Inga miljökvalitetsnormer väntas överskridas eller påverkas i nämnvärd omfattning av planförslaget.

LUFT

Detaljplanen innebär ny bebyggelse med främst bostäder. Inga nya verksamheter som förväntas generera utsläpp möjliggörs. Detta betyder att tillskottet av föroreningar till luft bedöms bli marginella och kan hänföras till ökat antal fordonsrörelser som alstras av planområdet. Dock bedöms detta inte medföra något överskridande av miljökvalitetsnormerna.

VATTEN

Efter exploatering och med rening via fördröjningsdamm/dike samt LOD på delar av villaområdet minskar utgående halt för hälften av de studerade ämnena jämfört med befintlig situation. De halter som ökar efter rening är halten av fosfor, kväve, zink, kadmium, nickel, kvicksilver och benso(a)pyren.

Med tanke på att avledning sker ytligt i diken och ledningsnät en lång sträcka (ca 1,3 km) innan det når närmsta klassade vattenförekomst bedöms det inte som troligt att planerad bebyggelse skulle leda till en förutsägbar haltökning eller försämring i recipienten, under förutsättningen att dagvattnet renas.

NATUR

GRÖNOMRÅDE

Planförslaget bedöms medföra små konsekvenser för de naturvärden, fågelarter och kräldjur som finns/kan finnas inom planområdet. Revir, födosöksmiljöer och häckplatser bedöms ligga utanför planområdet eller ingå i ett större sammanhängande naturområde än planområdet.

LANDSKAPSBILD

Landskapsbilden förändras i och med villabebyggelsens uppe på höjden. Omkringliggande skog bedöms dock bidra till att bebyggelsen i två våningar inte kommer att upplevas som främmande eller för påtagligt närvarande visuellt i landskapsbilden.

MILJÖ

MILJÖPÅVERKAN - STÄLLNINGSTAGANDE 4 KAP. 33 B § PLAN- OCH BYGGLAGEN (2010:900)

En kommun som upprättar eller ändrar en plan eller ett program ska tidigt under processen undersöka om genomförandet av åtgärderna kan antas medföra en betydande miljöpåverkan (6 kap. 5 § miljöbalken). Om genomförandet av åtgärderna kan antas medföra en betydande miljöpåverkan ska en strategisk miljöbedömning utföras (6 kap. 3 § miljöbalken).

Undersökning - ställningstagande

Området är till största del inom tätortsavgränsningen och inom användning Nya bostäder 2020.

Kommunens bedömning är att genomförandet av aktuell detaljplan inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Undersökningen visar att planområdet delvis berör naturvärden av klass 3 samt utgör livsmiljö för vissa fågelarter och potentiellt habitat för hasselsnok.

Bedömningen är dock att påverkan inte är av sådan omfattning att levnadsmiljöerna riskerar att försämras på ett betydande sätt. Området omfattar inte Natura 2000, naturreservat, strandskydd eller andra områden med högt naturvärde.

För kulturmiljö, rekreation, vatten, luft och riskfrågor har ingen betydande negativ påverkan identifierats. Den främsta miljöaspekten gäller geotekniska förutsättningar då planområdet är kuperat och blockrikt. Frågan hanteras genom särskild geoteknisk utredning och nödvändiga åtgärder kommer att säkerställas i det fortsatta planarbetet. Även dagvattenhantering har utretts och planerad lösning innebär att varken flöde eller vattenkvalitet i närliggande vattendrag påverkas negativt.

Sammantaget bedöms detaljplanen inte medföra betydande miljöpåverkan enligt miljöbalken. Någon strategisk miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning behöver därför inte upprättas.

STRANDSKYDD

Planområdet berör inget vatten eller vattendrag som omfattas av strandskydd.

DAGVATTEN

De halter av föroreningar som ökar efter rening via föreslaget dike/damm är halten av fosfor, kväve, zink, kadmium, nickel, kvicksilver och benso(a)pyren. Med föreslagen rening är samtliga utgående halter lägre än aktuella riktvärden för Kungälvs kommun. Det bedöms dock som svårt, om inte omöjligt, att nå halter i nivå med befintliga då planområdet idag utgörs av naturmark med naturligt låga halter. Föreslagen rening bedöms som rimlig i förhållande till exploateringsförslaget.

HÄLSA OCH SÄKERHET

OMGIVNINGSBULLER

Kommunens miljöenhet bedömer att trafikbuller och skottbullernivåerna vid samtliga planerade bostäder kommer att understiga Naturvårdsverkets riktvärden. Tidigare utförda bullerutredningar för området visar på att bullernivåerna för trafik- och skottbuller är långt under gränsvärdena. Omgivningsbuller utanför planområdet med anledning av föreslagen exploatering bedöms heller inte öka i sådan omfattning att gällande gränsvärden överskrids.

ÖVERSVÄMNING

Inga lågpunkter skapas inom området i och med genomförande av planförslaget. Avledning av skyfall är säkrat genom avledning via befintliga och planerade vägar inom planområdet. Ytor för översvämning finns norr och söder om planområdet där skyfallsvatten kan bli stående utan att skada befintlig bebyggelse eller infrastruktur.

RAS

Inför samråd har ingen bergteknisk utredning genomförts varför risken för ras inte kan redogöras för. Utredning planeras till efter granskning när planförslagets utformning eventuellt revideras utifrån inkomna synpunkter under samrådet.

SKRED

Ingen risk för skred bedöms föreligga. Planområdet är lokaliserat inom område i vilken marken utgörs av berg.

EROSION

Ingen risk för erosion föreligger i och med genomförandet av planförslaget.

KULTURMILJÖ

Planförslaget bedöms inte ge konsekvenser på några kulturmiljöer.

FORNLÄMNINGAR

Fornlämningen L2022:6460 är färdigundersökt och betraktas som undersökt och borttagen. L1967:2083 och L1967:1548 kommer inför antagande att undersökas och tas bort.

FYSISK MILJÖ

STADS-/LANDSKAPSBILD

Planförslaget reglerar tillkommande bebyggelse till att överensstämma med befintlig bebyggelses skala. Området bedöms bli ett tillskott i bebyggelsen som smälter in väl på platsen.

Illustrationerna nedan visar hur bebyggelsen hamnar i landskapet och i förhållande till befintlig bebyggelse längs Slånvägen. Samma reglering av nockhöjd bidrar till att husens takåsar följer topografin i området.

Helhetsgestaltningen tillåts vara nutida. Planförslaget reglerar att den nya bebyggelsen anpassas till omgivande bebyggelse med avseende på skala och till landskapsbilden gällande bestämmelser gällande kulör på fasad och tak. Föreslagen exploatering bedöms därför inte innebära en påtagligt negativ påverkan på stad och landskapsbild och upplevelsen av området.

BEFINTLIG BEBYGGELSE

Norr och söder om planområdet

De byggrätter som ligger på berget vetter närmast mot naturmark på alla sidor. Söder om dessa byggrätter ligger befintliga bostäder uppförda 2021. Någon högre grad av insyn i bostäder söder om planområdet bedöms inte uppkomma eftersom befintliga bostäder antingen har gaveln vänd mot det aktuella planområdet eller ligger på ett avstånd av över 40 meter från närmsta byggrätt på berget.

Väster om planområdet

Befintlig bebyggelse ligger i väster i direkt anslutning till i planförslaget utlagd kvartersmark för bostäder. I detta område har byggrätten avgränsats med prickmark i ett sex meter brett stråk längs planområdesgränsen. Höjdskillnaderna i området medför att tillkommande bebyggelse ligger något lägre än befintliga bostäder och bedöms inte ha negativ påverkan på dessa vad det gäller dagsljus eller insyn.

Öster om planområdet

Befintlig bebyggelse i öst består föreningslokaler, en verksamhetstomt och villabebyggelse. Planerad byggrätt medger att ny bebyggelse uppförs cirka 20 meter från verksamhetslokalen. Närmast byggrätt i förhållande till bostadsfastigheten öster om planområdet överstiger 60 meter.

SOL- OCH SKUGGFÖRHÅLLANDEN

Detaljplanen planbestämmelser kopplat till byggrätter och tillåten nockhöjd bedöms säkerställa goda sol- och skuggförhållanden för både befintlig bebyggelse och tillkommande.

SOCIALA KONSEKVENSER

BARNPERSPEKTIV

Planförslaget ger kvaliteter i form av goda förutsättningar för utomhuslek i varierad natur i närhet till den egna bostaden då lekplats och naturområde finns inom gångavstånd. Även livsmedelsbutik, förskolor och skola som kan utgöra målpunkter för barn och ungdomar finns inom gångavstånd. Tillgången till goda kommunikationer samt närheten till skola, förskola och rekreationsområde innebär goda förutsättningar för att barn i skolåldern ska kunna ta sig till olika aktiviteter på egen hand.

TILLGÄNGLIGHET

Området kommer att tillgängliggöras för fler i och med gator anläggs i området. Gator och gångvägars lutning är dock brant i flera avsnitt vilket kan göra det svårt att nyttja detta för vissa grupper i samhället.

TRYGGHET

Fler bostäder och ökad belysning inom området kan bidra till en ökad upplevd trygghet.

REKREATION

Skogsområdet i vilket planområdet är lokaliserat hyser visst rekreationsvärde. Delar av detta kommer att tas i anspråk av ny bebyggelse. Dock inte i den direkta närheten av befintlig bebyggelse. Skogen runt befintlig och planerad bebyggelse är stort och sammanhängande varför rekreationsmöjligheter i direkt anslutning till bostäderna kvarstår efter genomförd plan.

TRAFIK

MOTORTRAFIK

Ökad trafik väntas på Slånvägen och i korningen Slånvägen/Lyckevägen. Kapaciteten på Slånvägen och korsningen är dock tillfredställande. Korsningen kommer att behöva rensas på siktskymmande föremål, främst växtlighet för att uppfylla siktkrav i denna. Ingen utbyggnad av befintligt gatunätet bedöms behövas.

Biltrafik till och från de nya bostäderna antas hålla låg hastighet då gatans sektion bidrar till sänka hastigheter.

KOLLEKTIVTRAFIK

Fler bostäder i området ger ett större resandeunderlag för kollektivtrafiken. I övrigt innebär planförslaget ingen förändring med avseende på kollektivtrafik. Områdets topografi kan dock få konsekvenser för hur stor andel av boende som väljer att åka kollektivt.

GÅNG- OCH CYKELTRAFIK

Planförslagets genomförande innebär genare stråk till Kärna samhälle, fotbollsplanen och skolorna för befintlig bebyggelse på Västerhöjden.

MEDVERKANDE

Planförslaget har tagits fram av enheten Planering och projekt, Samhällsbyggnad, Kungälvs kommun, i samarbete med representanter från andra enheter och förvaltningar. Följande kompetenser från Kungälvs kommun har medverkat i planarbetet: planarkitekt, GIS-ingenjör, trafikplanerare, VA-ingenjör, miljöinspektör, bygglovhandläggare, trafikstrateg, mark- och exploateringsingenjör.

Representant från Kungälv Energi med kompetens inom elnät, värme och fiber samt representant från Bohus Räddningstjänstförbund har deltagit i planarbetet.

Planbeskrivning och plankarta har upprättats av Arkitekterna Krook & Tjäder i Göteborg.

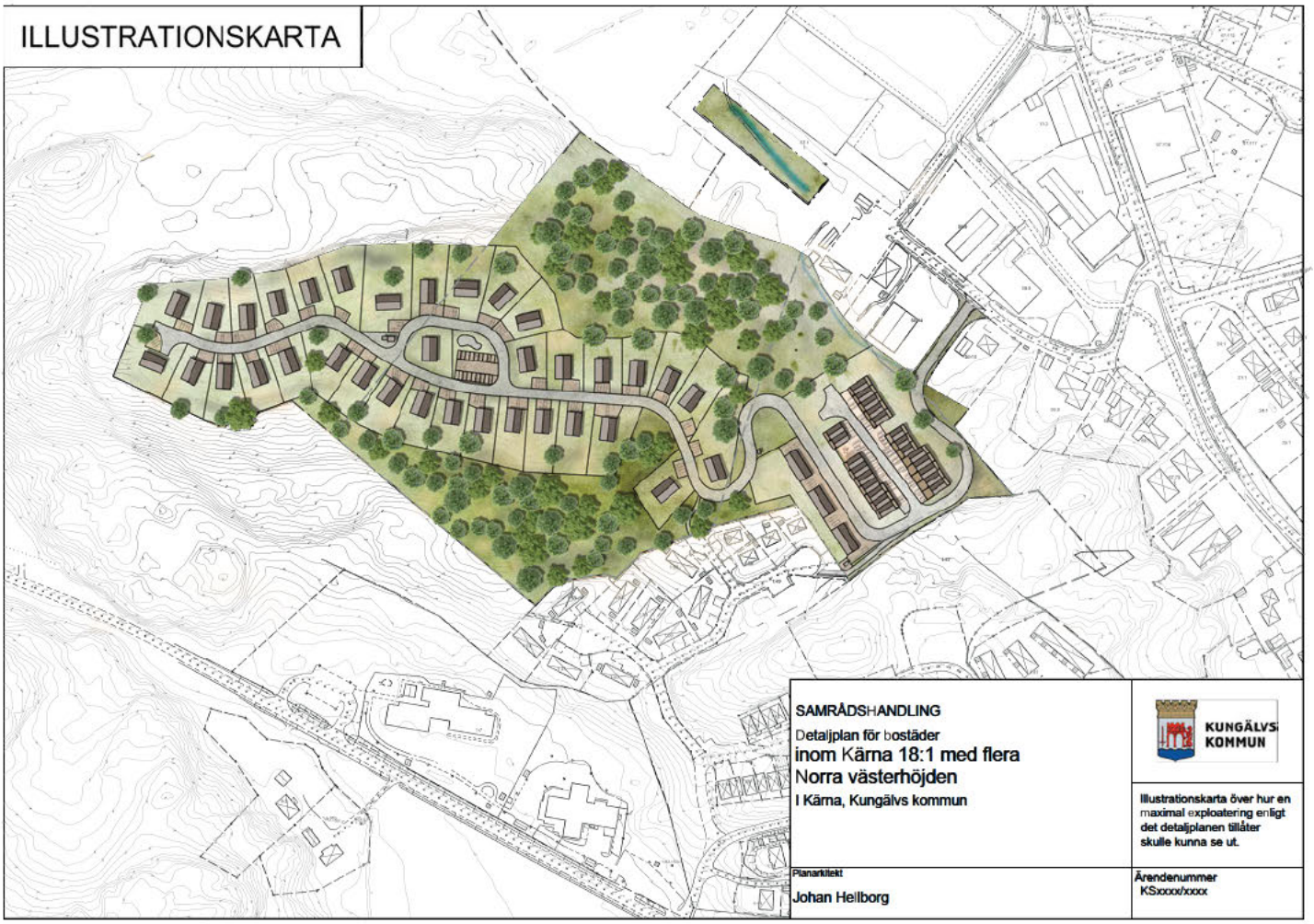
Planförslaget är framtaget med utökad exploatörsmedverkan i nära samarbete med kommunen.

KUNGÄLVS KOMMUN
SAMHÄLLE OCH UTVECKLING

Pernilla Attnäs Björk
Planchef

Johan Hellborg
Planarkitekt

ILLUSTRATIONSKARTA



SAMRÅDSHANDLING

Detaljplan för bostäder

inom Kärna 18:1 med flera

Norra västerhöjden

I Kärna, Kungälvs kommun

KUNGÄLVS KOMMUN

Illustrationskarta över hur en maximal exploatering enligt det detaljplanen tillåter skulle kunna se ut.

Planarkitekt

Johan Hellborg

Ärendenummer

KSxxxx/xxxx

Denna behandling '143/25 Information om ansökan om medel för utplantering av Stör' har inget tjänsteutlåtande.

KUNGÄLVS KOMMUN

Tjänsteskrivelse

Handläggarens namn
Ellinor Lahti

2025-11-10

Inlösen av Komarken 1:2 (Dnr KS2025/0876-23)

Sammanfattning

Fastighetsägarna till Kungälv Komarken 1:2 har begärt inlösen av fastigheten. Enligt 6 kap. 13 § plan- och bygglagen (PBL) är kommunen skyldig att lösa in mark som i gällande detaljplan är avsedd som allmän platsmark (park).

En extern värdering visar ett marknadsvärde om 5 500 000 kr, och i enlighet med 4 kap. 1 § expropriationslagen (1972:719) tillkommer ett lagstadgat påslag om 25 %, vilket ger en total ersättning om 6 875 000 kr.

Förvärvet sker för att uppfylla lagstadgad skyldighet. Markens nuvarande användning bedöms inte motsvara ett kommunalt behov; efter inlösen bör planändring eller upphävande utredas för att möjliggöra framtida försäljning.

Förslag till beslut:

1. Upprättat förslag till köpekontrakt avseende Komarken 1:2 godkänns
2. Ordförande i utskottet för samhälle och utveckling, Jonas Andersson och tillträdande sektorchef, Åsa Berglie får i uppdrag att underteckna köpekontraktet
3. Finansiering sker via likvida medel
4. Paragrafen förklaras omedelbart justerad

Juridisk bedömning

Kommunen är enligt 6 kap. 13 § PBL skyldig att lösa in mark som enligt detaljplan är avsedd för allmän plats om fastighetsägarna begär det.
Ersättningen fastställs enligt 4 kap. 1 § expropriationslagen, vilket innebär marknadsvärde med ett tillägg om 25 %. Fastighetsköpet bedöms vara marknadsmässigt då en oberoende värderingsman har värderat fastigheten.

Kommunjurist har bedömt att inlösen ska genomföras i enlighet med dessa bestämmelser.
Frågan om eventuell planändring eller försäljning av fastigheten får hanteras i ett senare skede.

Förvaltningens bedömning

Bakgrund
Fastigheten **Kungälv Komarken 1:2** omfattas av gällande detaljplan som anger allmän platsmark (park). Fastighetsägarna har inkommit med en formell begäran om inlösen enligt 6 kap. 13 § PBL. Kommunen är därmed skyldig att genomföra inlösen, även om något behov av marken inte föreligger.

Bedömning
Förvaltningen bedömer att inlösen ska genomföras enligt lagens krav och till den värderade ersättningen om 5 500 000 kr, med tillägg om 25 % enligt expropriationslagen (totalt 6 875 000 kr). Därutöver utgår ersättning för flyttkostnader om 15 000 kr enligt överenskommelse med fastighetsägarna.

Eftersom marken inte fyller något allmänt behov bör förvaltningen efter förvärvet utreda möjligheten att ändra eller upphäva detaljplanen för att möjliggöra framtida försäljning av fastigheten.

Ärendenivåer – bedömning utifrån kommunfullmäktiges strategiska mål eller kommunstyrelsens resultatmål

Ärendet bereds utifrån kommunstyrelsens resultatmål och kopplar till kommunfullmäktiges mål *”Medborgare och näringsliv ska känna ökat förtroende för kommunen.”*
En lagbunden och transparent hantering av inlösen stärker förtroendet för kommunens arbete och ansvarstagande.

Bedömning utifrån miljö, hållbarhet och mål i Agenda 2030

Inte aktuellt i detta skede. Beslutet avser en administrativ inlösen av fastighet och medför ingen fysisk åtgärd eller miljöpåverkan.

Bedömning utifrån politiska styrdokument

Detta ärende avser ett lagstadgat förvärv enligt plan- och bygglagen och har ingen direkt koppling till kommunens politiska styrdokument.

Beslutet innebär att kommunen uppfyller sin skyldighet att lösa in mark som i detaljplan utgör allmän plats.

Åtgärden bedöms inte stå i konflikt med några gällande politiska styrdokument.

Bedömning utifrån ett medborgar- och brukarperspektiv

Beslutet innebär att kommunen uppfyller sin lagstadgade skyldighet att lösa in mark som i detaljplan är avsedd som allmän plats, vilket skapar rättssäkerhet för fastighetsägarna.

Ur ett skattebetalarperspektiv säkerställs att ersättningen är marknadsmässig och att kommunens åtaganden sker på ett ekonomiskt ansvarsfullt sätt.

Beslutet påverkar inte medborgare eller brukare i området i någon praktisk mening

Bedömning utifrån ett medarbetarperspektiv

Inlösen innebär ett visst administrativt arbete för mark- och exploateringsenheten samt juridisk granskning, men påverkar inte den långsiktiga arbetsbelastningen.

Ekonomisk bedömning

Ersättningen uppgår till 5 500 000 kr + 25 % enligt expropriationslagen (totalt 6 875 000 kr). Fastigheten har värderats av en oberoende värderingsman.

Utöver ersättningen för marknadsvärde och påslag tillkommer 15 000 kr i ersättning för flyttkostnader enligt överenskommelse med fastighetsägarna.

Planen är att fastigheten kommer att hyras ut till marknadsvärdet i väntan på eventuell planändring och försäljning, vilket delvis kan kompensera för driftkostnader.

Köpet ryms inom befintlig investeringsbudget och finansieras genom likvida medel.

Förslag till beslut

1. Upprättat förslag till köpekontrakt avseende Komarken 1:2 godkänns
2. Ordförande i utskottet för samhälle och utveckling, Jonas Andersson och tillträdande sektorchef, Åsa Berglie får i uppdrag att underteckna köpekontraktet
3. Finansiering sker via likvida medel
4. Paragrafen förklaras omedelbart justerad

Tomas Turnéus
Verksamhetschef

Mirsad Radoncic
Tf. Sektorchef

Expedieras till:
pantzarandreas@gmail.com

För kännedom till:
Ellinor Lahti
Rickard Holmgren

KÖPEKONTRAKT

Säljare	Andreas Pantzar ½ del Kastellegårdsgatan 47 442 35 Kungälv	person.nr: 19860317–8578
	Anna Erika Theres Pantzar ½ del Kastellegårdsgatan 47 442 35 Kungälv	person.nr: 19810426–4604
	Tillsammans kallade Säljaren	
Köpare	Kungälvs kommun, 1/1 del 442 81 Kungälv	org.nr: 212000–1371
	nedan kallad Köparen	
Fastighet	Kungälv Komarken 1:2, nedan kallad Fastigheten	

Överlåtelseförklaring Säljaren överlåter härmed fastigheten till Köparen

Köpeskilling Överlåtelsen sker mot en överenskommen köpeskilling om

FEMMILJONERFEMHUNDRATUSEN KRONOR 5 500 000 KR

Tillträdesdag 2026-04-13, eller annat datum enligt skriftlig överenskommelse

1. Bakgrund

Fastigheten Kungälv Komarken 1:2 är enligt gällande detaljplan planlagd som allmän platsmark. Säljarna har begärt att kommunen löser in fastigheten. Kommunen är, i enlighet med plan- och bygglagen, skyldig att lösa in mark som i detaljplan är avsedd som allmän plats när fastighetsägare begär det.
Parterna har därför enats om att genomföra överlåtelsen genom detta köpeavtal.
Den överenskomna köpeskillingen avser fastighetens marknadsvärde.
Utöver köpeskillingen ska säljaren erhålla ersättning i enlighet med 4 kap. 1 § expropriationslagen, vilket innefattar ett schablontillägg om 25 procent samt ersättning för flyttkostnader.

2. Köpeskillingens erläggande

a) Handpenning

Köparen ska till säljarna erlägga en handpenning om 687 000 kronor genom insättning på säljarens konto i Länsförsäkringar Bank, clearingnummer 9024, kontonummer 28 598 62 senast den 7 januari 2026, under förutsättning att beslutet om köp, fattat av behörigt politiskt organ i Kungälvs kommun, har vunnit laga kraft.

b) Slutbetalning

Resterande del av köpeskillingen, 4 813 000 kronor, ska betalas kontant på tillträdesdagen.

AP

På tillträdesdagen ska likvidavräkning upprättas.

EP

3. Ersättningar enligt expropriationslagen

a) Schablontillägg
Utöver köpeskillingen har säljaren, enligt 4 kap. 1 § andra stycket expropriationslagen, rätt till ett särskilt schablontillägg om 25 procent av fastighetens marknadsvärde, motsvarande 1 375 000 kronor.

Ersättningen betalas i samband med tillträdet.

b) Flyttkostnader
Enligt 4 kap. 1 § första stycket expropriationslagen har säljaren även rätt till ersättning för annan skada till följd av inlösen.
Parterna har enats om att säljaren ska erhålla 15 000 kronor i ersättning för flyttkostnader.

Ersättningen betalas i samband med tillträdet.

4. Inteckningar och pantbrev
Säljaren garanterar:
- att fastigheten på tillträdesdagen är intecknad till 2 912 000 kronor, och
- att fastigheten på tillträdesdagen inte är pantsatt eller belastas av andra sakrättsliga belastningar

Inteckningar ska överlåtas utan kostnad för Köparen senast på tillträdesdagen.

5. Rättigheter och belastningar
Säljaren garanterar att fastigheten inte är belastad av servitut, nyttjanderätter, ledningsrätter, utmätnings- eller kvarstadsteckningar.

6. Fastighetens skick
Fastigheten överlåtes i det skick den är på kontraktsdagen.

7. Fördelning av kostnader och intäkter
För fastigheten utgående fastighetsskatt och andra periodiska avgifter samt all avkastning av fastigheten betalas respektive erhålls av Säljaren i den mån de belöper på tiden före tillträdesdagen och av Köparen i den mån de belöper på tiden därefter. Jordabalkens regler för fördelning av kostnader och intäkter skall gälla.

8. Lagfartskostnader
Köparen betalar ensam kostnaden för lagfart i samband med detta köp.

9. Anslutningsavgift
Eventuella framtida anslutningsavgifter betalas av Köparen.

10. Energideklaration
Det finns en energideklaration avseende byggnaden på Fastigheten som upprättats för mindre ån 10 år sedan. Kopia av energideklarationen överlämnats till köparen i samband med undertecknandet av detta avtal.

AP

11. Faran för fastigheten
Säljaren står faran om fastigheten skadas eller försämras mellan kontraktsdagen och tidpunkten för Köparens tillträde. Säljaren ska hålla fastigheten fullvärdesförsäkrad fram till tillträdesdagen. Faran övergår på Köparen om fastigheten ej tillträtts på grund av Köparens dröjsmål. Skulle fastigheten av våda skadas eller försämras före tillträdesdagen har Köparen rätt till prisavdrag i motsvarande omfattning.

12. Städning och kvarglömd egendom
Säljaren är ansvarig för att bostadsbyggnaden senast på tillträdesdagen är utrymd och väl rengjord. Övriga byggnader ska vara utrymda och tomten ska vara avstädad.

Senast på tillträdesdagen ska säljaren även ha tagit bort all lös egendom som inte ingår i köpet.

Fullgör Säljaren inte denna skyldighet, har Köparen rätt att efter tillträdet göra sig av med egendomen på Säljarens bekostnad alternativt överta egendomen.

13. Överlämnande av handlingar

Säljaren förbinder sig att till köparen senast på tillträdesdagen överlämna samtliga nycklar till fastigheten samt de pantbrev och handlingar beträffande fastigheten, vilka är av betydelse för köparen såsom ägare av fastigheten.

14. Köpebrev
Parterna ska efter det köparen erlagt köpeskillingen upprätta köpebrev.

15. Avtalets giltighet
Detta avtal är giltigt först när beslut om godkännande av köpet har fattats av behörigt politiskt organ i Kungälvs kommun och detta beslut har vunnit laga kraft.

Detta köpekontrakt är upprättat i två likalydande exemplar varav parterna tagit var sitt.

Kungälv 2026-
För Köparen

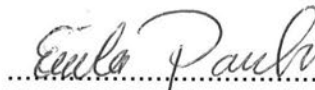
.....
Jonas Andersson
Ordförande
Utskottet för samhälle och utveckling
Kungälvs kommun

.....
Mirsad Radoncic
Tf Sektorchef
Kungälvs kommun

Kungälv 2025-
För Säljaren



.....
Andreas Pantzar, andel 1/2



.....
Anna Erika Theres Pantzar,
andel 1/2

KUNGÄLVS KOMMUN

Tjänsteskrivelse

Handläggarens namn
Hans Nilsson de la Croix

2025-11-12

Granskning - detaljplan för bostäder, del av Gärdet 1:20 och Karolinen 1, "Kvarter 7" (Dnr KS2022/0463-71)

Sammanfattning

Kommunfullmäktige fattade beslut om planläggning den 2 december 2021.

Planområdet är beläget i centrala Kungälv och omfattar byggrätt för bostäder, parkeringsyta, gatuområde och del av handelsfastighet. Syftet med detaljplanen är att möjliggöra nybyggnation av ca 120 bostäder med plats för handel eller annan centrumverksamhet i bottenplan. Utformning av bebyggelse ska regleras så att det nya bostadskvarteret binder samman befintlig- och redan planlagd bebyggelse i Kongahällaområdet. Kvarter 7 ingår i gällande detaljplan Kongahälla Östra där genomförandetiden upphörde 2021-07-14. I planförslaget är markanvändningen i stort sett densamma som i gällande detaljplan, med ökad exploateringsgrad för Kvarter 7 genom högre tillåtna byggnadshöjder. Planförslaget möjliggör ett kvarter med varierande höjder fördelat på tre byggnadsvolymer. Den högsta byggnadsvolymen uppgår till 16 våningar.

Förvaltningens förslag till beslut är att detaljplanen godkänns för granskning enligt plan- och bygglagen PBL (2010:900) 5 kap. 11 §.

Juridisk bedömning

Detaljplanen har tagits fram enligt plan och bygglagen, PBL (2010:900). Detaljplanen handläggs med utökat förfarande. Granskning sker enligt Plan- och bygglagen PBL (2010:900) 5 kap. 11 §.

Förvaltningens bedömning

Bakgrund

Kvarter 7 omfattas av detaljplan för Kongahälla Östra (2015-12-04, rev 2016-03-03, antagen av KF 2016-05-19, laga kraft 16-07-14). På grund av förändringar i omkringliggande bebyggelse och högt bostadstryck utlyste kommunen en öppen markanvisningstävling för kvarter 7 under 2021. Det vinnande anbudet togs fram av Magnolia Fastighetsutveckling AB.

I samband med godkännande av upprättat markanvisningsavtal mellan Kungälvs Kommun och Magnolia Fastighetsutveckling AB beslutade kommunstyrelsen 2021-12-02 att förvaltningen får i uppdrag att upprätta en ny detaljplan för Kvarter 7 i Kongahälla.

Markanvisningsavtalet ska inför antagandet av den kommande detaljplanen ersättas av ett marköverlåtelseavtal. Markanvisningsavtalet gick ut 2024-12-31 och det finns i dagsläget ingen exploatör för Kvarter 7.

Planarbetet påbörjades 2022 och handläggs med utökat förfarande i enlighet med 5 kap. Plan- och bygglagen (PBL) (2010:900). Planförslaget bedöms vara av betydande intresse för allmänheten. Kommunen har tagit fram en underökning om betydande miljöpåverkan enligt Miljöbalken 6 kap. 5, 6 §§. Kommunen bedömer att genomförandet av förslaget inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning i yttrande för undersökningssamråd (2022-12-06).

Planområdet innefattar fastigheten Karolinen 1 (kommunal ägo och privat ägo), del av fastigheterna Gärdet 1:1
(kommunal ägo), Gärdet 1:20 (kommunal ägo) och Intendenten 1 (privat ägo). Kringliggande bebyggelse utgörs av bostäder, handel eller andra centrumverksamheter, torg och parkering.

Detaljplanen syftar till att utöka bebyggelsen i Kongahällområdet genom att möjliggöra ytterligare byggnation av bostäder och säkerställa ytor för handel eller annan centrumverksamhet i markplan. Detaljplanen är en del av projektet Kongahälla och strävar efter stadsmässighet i bebyggelsen med hög kvalitet i utformning och gestaltning. Detaljplanen möjliggör ca 120 nya lägenheter, ytor för handel och en ny entré till Ica Maxi. Byggrätten för Kvarter 7 utgörs i gällande plan av ett nästintill slutet kvarter i 4-5 våningar med handel och parkeringsplatser i markplan. Planförslaget innebär högre exploateringsgrand än gällande plan genom att tillåta högre bebyggelse på upp till 16 våningar, samt att den nya detaljplanen inte längre reglerar parkering i markplan. Kvarter 7 kommer vara synligt från långt håll tillsammans med flera höga hus i Kongahälla-området, samtidigt som de upplevs på nära håll med direktkontakt med gata och torg. För att anpassa föreslagen bebyggelse till omgivningen har kvarteret delats upp i tre bostadsvolymer med varierande höjd och utbredning samt en sockelvåning för bostadskomplement och handel eller andra centrumverksamheter som sträcker sig runt hela kvarteret. Utformning och gestaltning ska stärka stadsmässigheten i området och tydliggör det prioriterade centrumstråket mellan Kongahälla och Vita fläcken, samt skapa förutsättningar för ytor och funktioner som bidrar till levande stadsmiljöer.

Bedömning
Förvaltningens bedömning är att detaljplanen kan ställas upp för granskning.

Ärendenivåer – bedömning utifrån kommunfullmäktiges strategiska mål eller kommunstyrelsens resultatmål

Följande av kommunstyrelsens resultatmål bedöms vara relevanta för utvecklingen av Kexstaden:

- Planeringsberedskap skall finnas för bostäder, verksamheter och handel
    - Planläggningen av Kvarter 7 på mark som ägs av kommunen innebär att det tillkommer planlagd mark för bostäder, verksamhetslokaler och handel centralt i Kungälv.
- Ökad kollektiv jobbpendling
    - Genom att planlägga för bostäder i centralt läge med mycket goda förutsättningar för gång, cykel och kollektiv jobbpendling.
- Minskade utsläpp i luft och vattendrag och minskat klimatavtryck
    - Bostäder i centrala lägen ger bättre förutsättningar för minskade utsläpp från trafik. I och med föreslagna åtgärder för dagvattenhantering minskar både föroreningshalter och föroreningsmängder från planområdet.

Bedömning utifrån miljö, hållbarhet och mål i Agenda 2030

I arbetet med detaljplanen har förvaltningen beaktat de globala målen ”Agenda 2030”. De globala delmål som främst berör stadsutvecklingen och som även tas upp i Kungälvs verksamhetsplan 2025 är:

11. Hållbara städer och samhällen.

Bedömning utifrån politiska styrdokument

Planförslaget bedöms gå i linje med kommunens styrdokument. Förslaget är förenligt med gällande översiktsplan och går i linje med Dagvattenplan, grönplan med mera.

Bedömning utifrån ett medborgar- och brukarperspektiv

Planförslaget innebär ett tillskott av bostäder och ytor för handel eller annan centrumverksamhet i centrala Kungälv. Ett tillskott av ca 120 bostäder inklusive bostäder med särskild service gör att fler kan flytta till kommunen och skapar ökat underlag för kollektivtrafik och service vilket är positivt för hela kommunens utveckling.

Bedömning utifrån ett medarbetarperspektiv

Detaljplanen bedöms inte ha någon negativ påverkan utifrån ett medarbetarperspektiv.

Ekonomisk bedömning

Kungälvs Kommun äger marken inom planområdet och står därför för samtliga kostnader att ta fram denna detaljplan. Någon planavgift kommer inte tas ut i samband med bygglovsprocessen. Denna kostnad kommer att avräknas från den kommande intäkten vid försäljningen av byggrätten för kvarter 7.

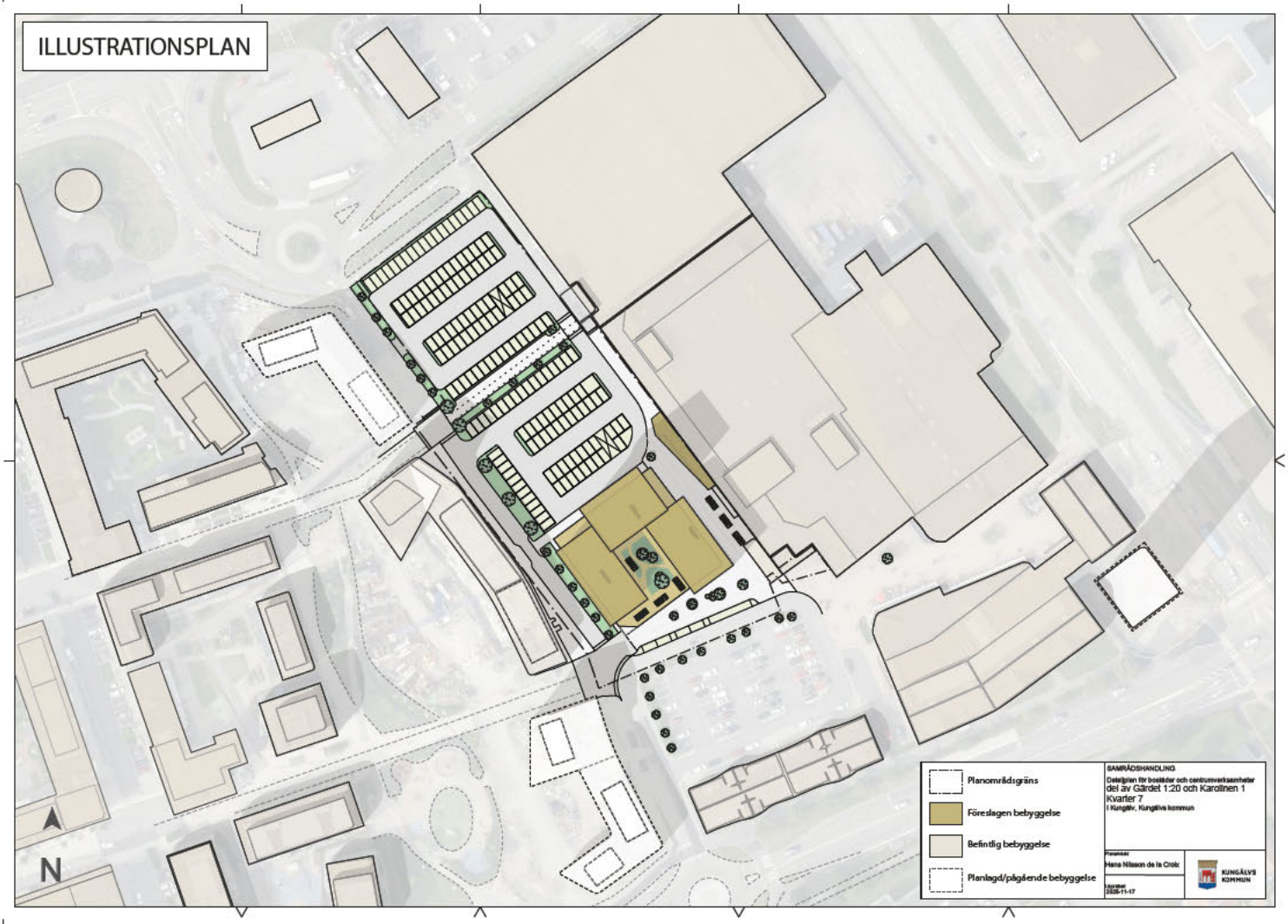
Förslag till beslut

1. Detaljplan för bostäder, del av Gärdet 1:20 och Karolinen 1 godkänns för granskning enligt plan- och bygglagen PBL (2010:900) 5 kap. 11 §.

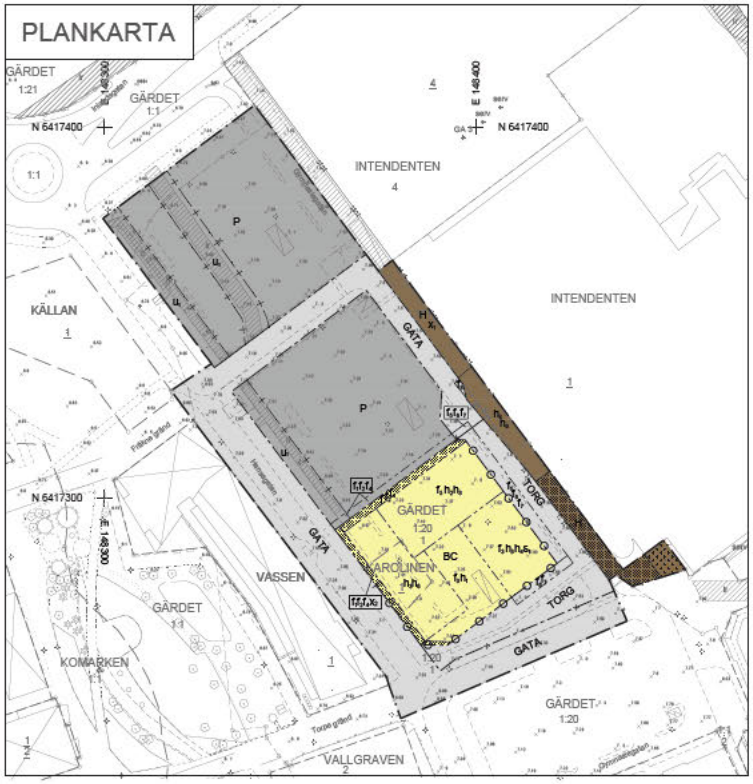
Tomas Turnéus
Verksamhetschef Planering och projekt

Mirsad Radoncic
tf Sektorchef Samhällsbyggnad

Expedieras till:	Sofie Klingberg, sofie.klingberg@maxi.ica.se Johannes Larsson, johannes.larson@maxi.ica.se Fredrik Tyrberg, fredrik.tyrberg@ica.se
För kännedom till:	Tanya Dam, Plan/Samhälle och utveckling Hans Nilsson de la Croix, Plan/Samhälle och utveckling Pernilla Attnäs Björk, Plan/Samhälle och utveckling Isabell Hilmersson, Projekt/Samhälle och utveckling Denis Nähring, Mark- och exploatering/samhälle och utveckling


ILLUSTRATIONSPLAN
N
Planområdsgräns
Föreslagen bebyggelse
Befintlig bebyggelse
Planlagd/pågående bebyggelse
SAMRÅDSHANDLING
Detaljplan för bostäder och centrumverksamheter
del av Gärdet 1:20 och Karolinen 1
Kvarter 7
i Kungälv, Kungälvs kommun
Handläggare:
Hans Nilsson de la Croix
Datum:
2026-11-17
KUNGÄLVS KOMMUN

PLANKARTA



PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten.

GRÄNSBETECKNINGAR

- Planområdesgräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns
- Sekundär egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmän plats

GATA	Gata
TORG	Torg

Kvartersmark

B	Bostäder
C	Centrum
H	Detaljhandel
P	Parkering

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATS

Utformning av allmän plats

f_1 Utkragande byggnadsdelar får maximalt vara 31 meter långa

f_2 Byggnad får kragas ut med tillgata till höjd 10,8 meter, exklusive balkonger som får kragas ut med tillgata till höjd 4,8 meter

f_3 Balkong som inglasas mellan 12,7 och 18,7 meter ovan angivet nollplan ska utgöras av transparent glasad yta till minst 85%

f_4 Skärmtak får kragas ut över allmän plats med tillgata till höjd 5 meter. Stödpelare får inte uppföras.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Begränsning av markens utnyttjande

Marken får inte förses med byggnad.

Marken får inte förses med byggnad undantaget skärmtak

Marken får endast förses med kundvagnsgarage och skärmtak

Byggnaders användning

a_1 Minst 200 kvadratmeter av bottenvåningen inom egenskapsområdet ska inredas med lokaler för Centrumändamål

Från bottenplan och vertikalt avgränsat uppåt till 5 meter får endast centrumändamål och bostadskomplement inredas. (Begränsas av användningsgräns)

Lokaler inredda för Centrumändamål i bottenplan ska huvudsakligen vara vända mot Torg. (Begränsas av användningsgräns)

Höjd på byggnadsverk

h_1 Högsta nockhöjd är 12,7 meter över angivet nollplan.

h_2 Högsta nockhöjd är 58 meter över angivet nollplan.

h_3 Ovan högsta angiven nockhöjd får takmöbleringsrum, trapphus, hisstopp, och skydd för ventilationsrör på taket anordnas upp till en höjd av 2,7 meter

h Högsta nockhöjd är 40 meter över angivet nollplan.

h_4 Högsta nockhöjd är 31 meter över angivet nollplan.

h_5 Högsta nockhöjd är 16 meter över angivet nollplan.

h_6 Högsta totalhöjd är 18 meter över angivet nollplan.

Markreservat för allmännyttiga ändamål

u_1 Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.

x_1 Markreservat för allmännyttig gångtrafik till en fri höjd av 2,5 meter

x_2 Markreservat för allmännyttig gång- och cykeltrafik till en fri höjd av 5 meter.

Stängsel, utfart och annan utgång

Utfartsförbud. Avgränsad vertikalt nedåt till meter över angivet nollplan

Utformning

f_1 Byggnad får kragas ut med tillgata till höjd 11 meter, exklusive balkonger som får kragas ut med tillgata till höjd 5 meter

f_2 Utkragande byggnadsdelar får maximalt vara 31 meter långa

f_3 Upp till en höjd av 5 meter ska byggnad vara indragen minst 1 meter från fastighetsgräns

f Balkong som inglasas mellan 12,7 och 18,7 meter ovan angivet nollplan ska utgöras av transparent glasad yta till minst 85%

Utnyttjandegrad

Största bruttoarea för Bostäder och Centrum är 12500 m². Inglasning av balkonger får ske utöver största angivna bruttoarea. (Begränsas av användningsgräns)

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALL KVARTERSMARK

Byggnaders användning

Om ekvivalent ljudnivå utanför bostadens (större än 35 m²) fasad är över 60 dBA ska minst hälften av bostadsrummen vara vända mot sida med högst 55 dBA ekvivalent nivå vid fasad

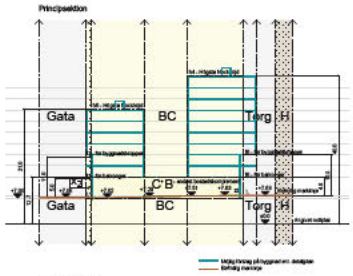
Om ekvivalent ljudnivå utanför bostadens (högst 35 m²) fasad är över 65 dBA ska minst hälften av bostadsrummen vara vända mot sida med högst 55 dBA ekvivalent nivå vid fasad

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

GENOMFÖRANDETID

Genomförandetiden är 10 år över hela planområdet och börjar gälla fr o m. att detaljplanen vinner laga kraft

Principsektion



Grundkartans beteckningar

Grundkartans information

Grundkartan utgör ett komplement utdrag ur primärkarta.

Grundkartans standardnivåer: 2
Grundkartans aktualitetsdatum: 2025-10-30

Koordinatsystem
Plan: SWEREF 99 12 00
Höjd: RH 2000

Jörgen Persson
Kart- och GIS

Lokaliseringskarta



Lokaliseringskarta



SAMRÅDSHANDLING
Detaljplan för bostäder och centrumverksamheter
Deta ljplan för Kvarter 7
KONGAHÄLLA
i Kungälv, Kungälvs kommun

KUNGÄLVS KOMMUN

Kommunens diarienummer: XXXX	
Ärendenummer: KS2022/0463	
Upprättad av: Pernilla Attmås Björk	Planchef: Hans Nilsson de la Croix
Upprättad: 2025-11-12 KS/KFDelegation § XX	Antagen datum: XXXX-XX-XX KSAF § XX
Laga kraft: 20XX-XX-XX	

KUNGÄLVS KOMMUN

Samrådshandling
Ärende: KS2022/0463
2025-11-16



Planbeskrivning

Detaljplan för bostäder

Del av Gärdet 1:20 och Karolinen 1, ”Kvarter 7”

I Kungälv, Kungälvs kommun

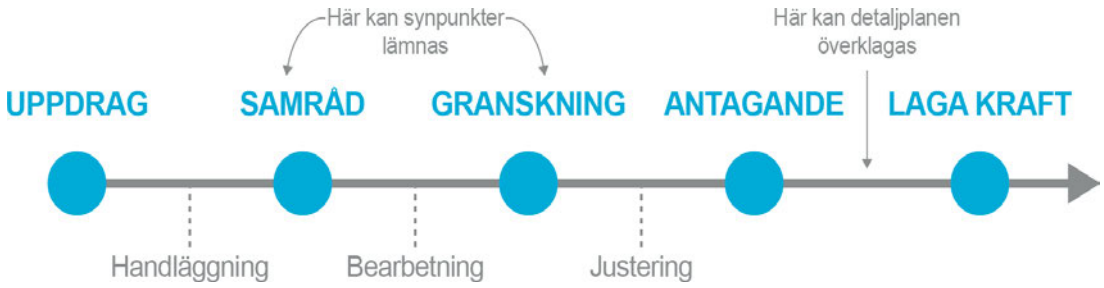
PLANPROCESSEN

VAD ÄR EN DETALJPLAN

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

DETALJPLANENS FÖRFARANDE

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



1.UPPDRAG

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

2.SAMRÅD

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

3.GRANSKNING

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

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

4. ANTAGANDE OCH LAGA KRAFT

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

INNEHÅLL

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

UTREDNINGAR 37

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR 39
KOMMUNALA 39
RIKSINTRESSEN 42
HUSHÅLLNINGSBESTÄMMELSER ENLIGT 3 KAP. MILJÖBALKEN 42
MILJÖKVALITETSNORMER 42
NATUR 43
MILJÖ 43
HÄLSA OCH SÄKERHET 45
GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN 50
HYDROLOGISKA FÖRHÅLLANDEN 51
KULTURMILJÖ 51
FYSISK MILJÖ 51
SOCIALA FÖRUTSÄTTNINGAR 53
SERVICE 53
TRAFIK 51
TEKNIK 55

KONSEKVENSER 56
FASTIGHETER OCH RÄTTIGHETER 56
RIKSINTRESSEN 56
HUSHÅLLNINGSBESTÄMMELSER ENLIGT 3 KAP. MILJÖBALKEN 56
MILJÖKVALITETSNORMER 57
MILJÖ 58
HÄLSA OCH SÄKERHET 59
FYSISK MILJÖ 59
SOCIALA KONSEKVENSER 62
TRAFIK 63

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN 65

ÄRENDEINFORMATION

PLANFÖRFARANDE

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

TIDPLAN FÖR PLANSKEDET

Följande preliminära tidplan gäller för detaljplanen:

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

GENOMFÖRANDE AV DETALPLAN

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

PLANHANDLINGAR

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

- Plankarta
- Planbeskrivning
- Illustrationsplan

Till planen hör även:

- Fastighetsförteckning
- Grundkarta (ingår i plankartan)

INLEDNING

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

DETALJPLANENS SYFTE

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

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

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

HUVUDDRAG

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

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

GEOGRAFISKT LÄGE

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

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



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

AREAL OCH MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Planområdet innefattar fastigheten Karolinen 1 (som ägs av kommunen och en privat aktör), del av fastigheterna Gärdet 1:1 (kommunal ägo), Gärdet 1:20 (kommunal ägo) och Intendenten 1 (privat ägo). Planområdet utgör totalt ca *9 900m²* varav *190 m2* tillhör Karolinen 1, *500 m2* tillhör Gärdet 1:1, *8 740 m2* tillhör Gärdet 1:20 och *590 m2* tillhör Intendenten 1.



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

GENOMFÖRANDETID

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

PLANFÖRSLAG

SAMMANFATTNING AV PLANFÖRSLAGET

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

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

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

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

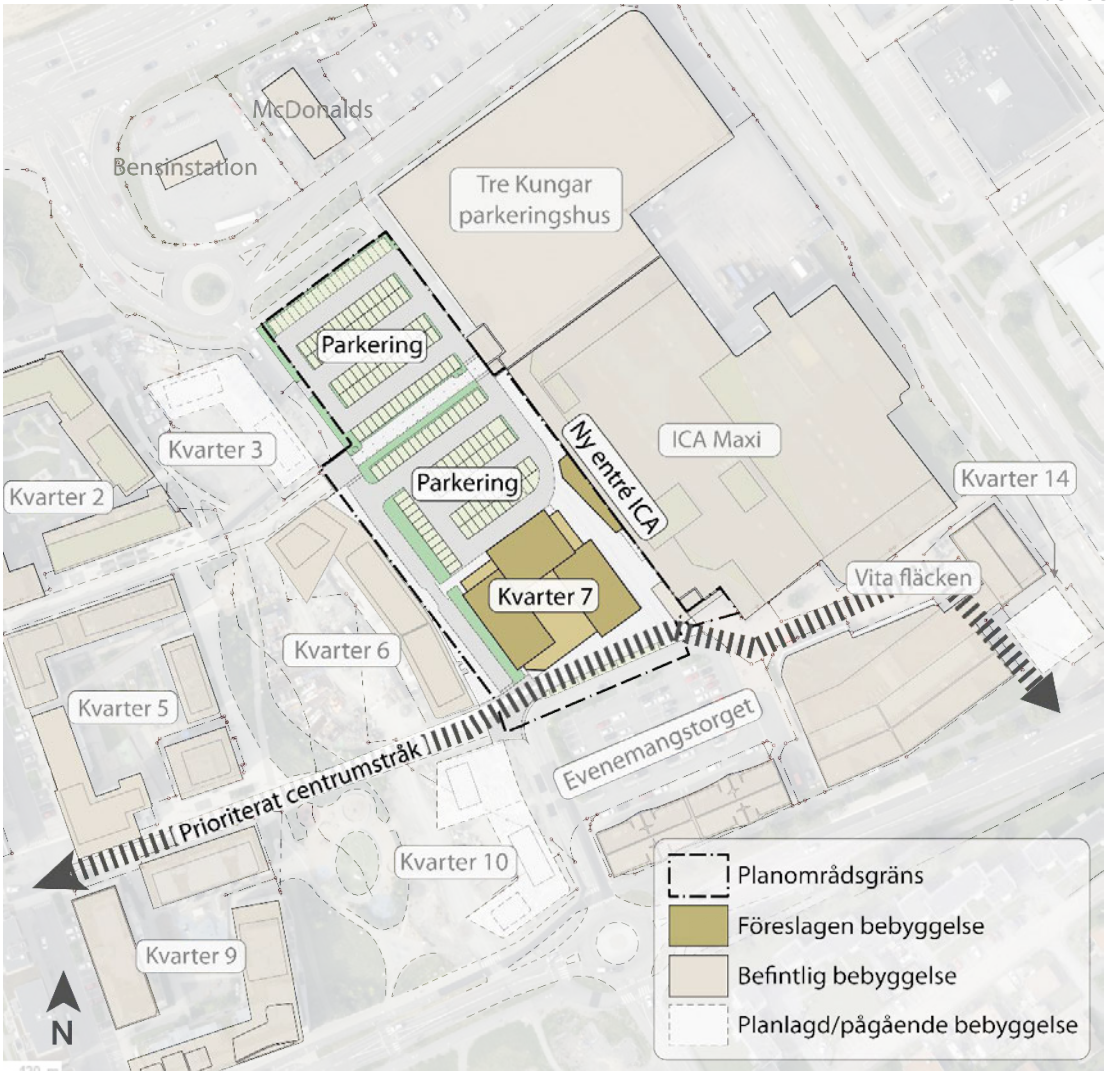


Bild 3. Illustrationskarta för Kvarter 7 visar en möjlig utformning av bebyggelsen inom planområdet med max utnyttjad byggrätt inom Kvarter 7, samt närliggande bebyggelse, planlagd bebyggelse eller bebyggelse under uppförande.

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

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

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

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

Evenemangstorget*. Används idag som markparkering.*

Vita fläcken. *Torgyta med varierad handel*

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

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

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

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

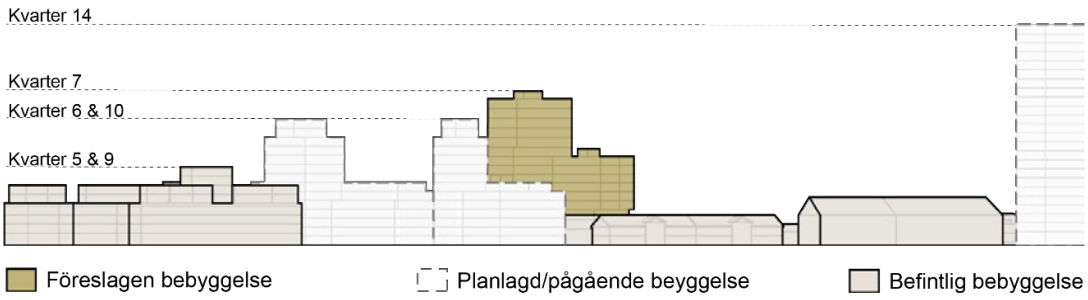


Bild 4. Höjdillustration som visar relation i höjd till närliggande bebyggelse, planlagd bebyggelse eller bebyggelse under uppförande. Kvarter 14 tillåter upp till 23 våningar, Kvarter 7 upp till 16 våningar och Kvarter 6 och 10 tillåter upp till 14 våningar. Vy från söder. Placering av illustrerade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

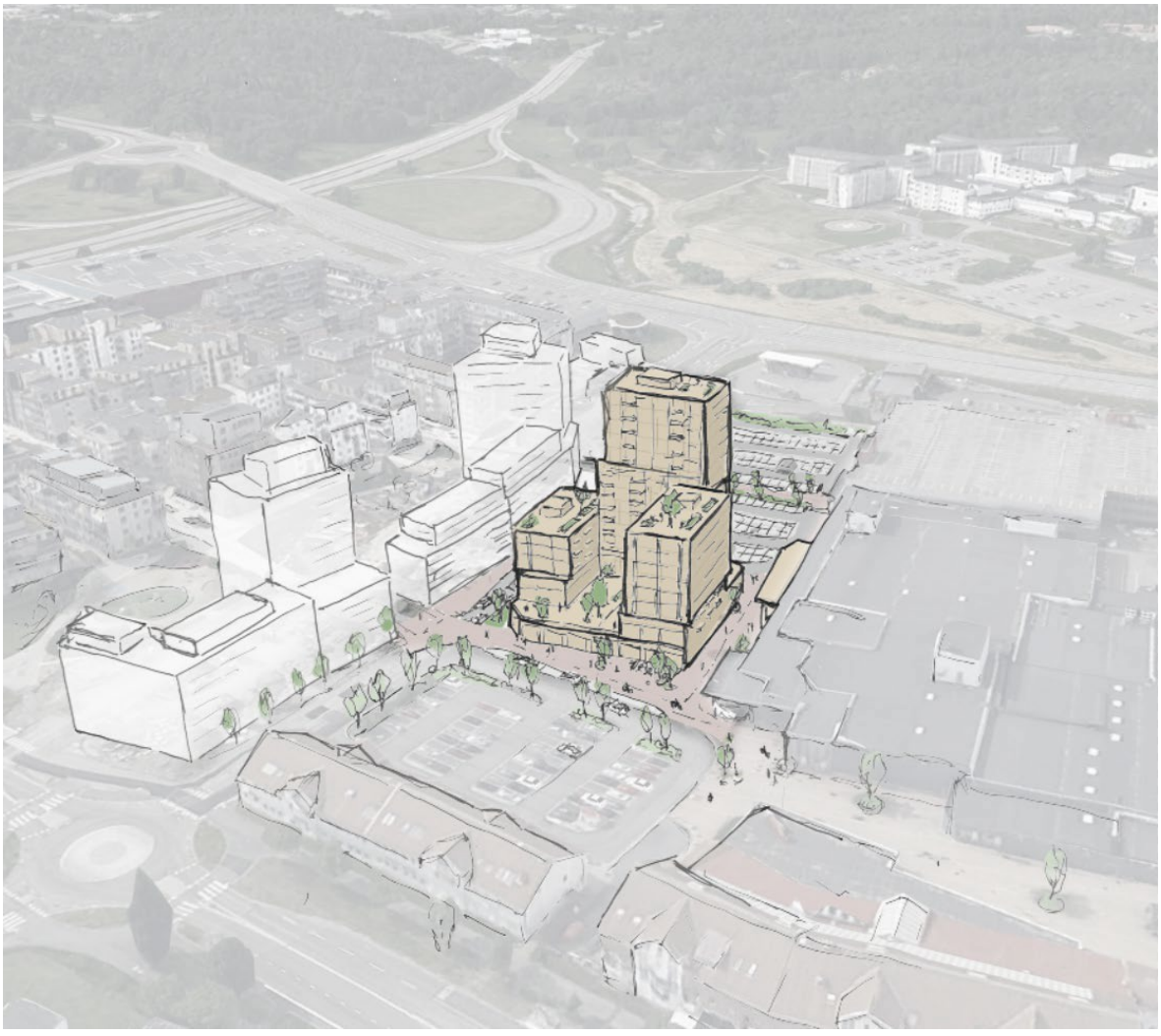


Bild 5. Illustration för planförslaget som visar en möjlig utformning för bebyggelse med max utnyttjad byggrätt. Kvarter 3, 6 och 10 som är planlagda/under uppförande illustrerats i vitt väster om Kvarter 7.

ALLMÄN PLATS

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

TRAFIK OCH GATOR

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

Motortrafik

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

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

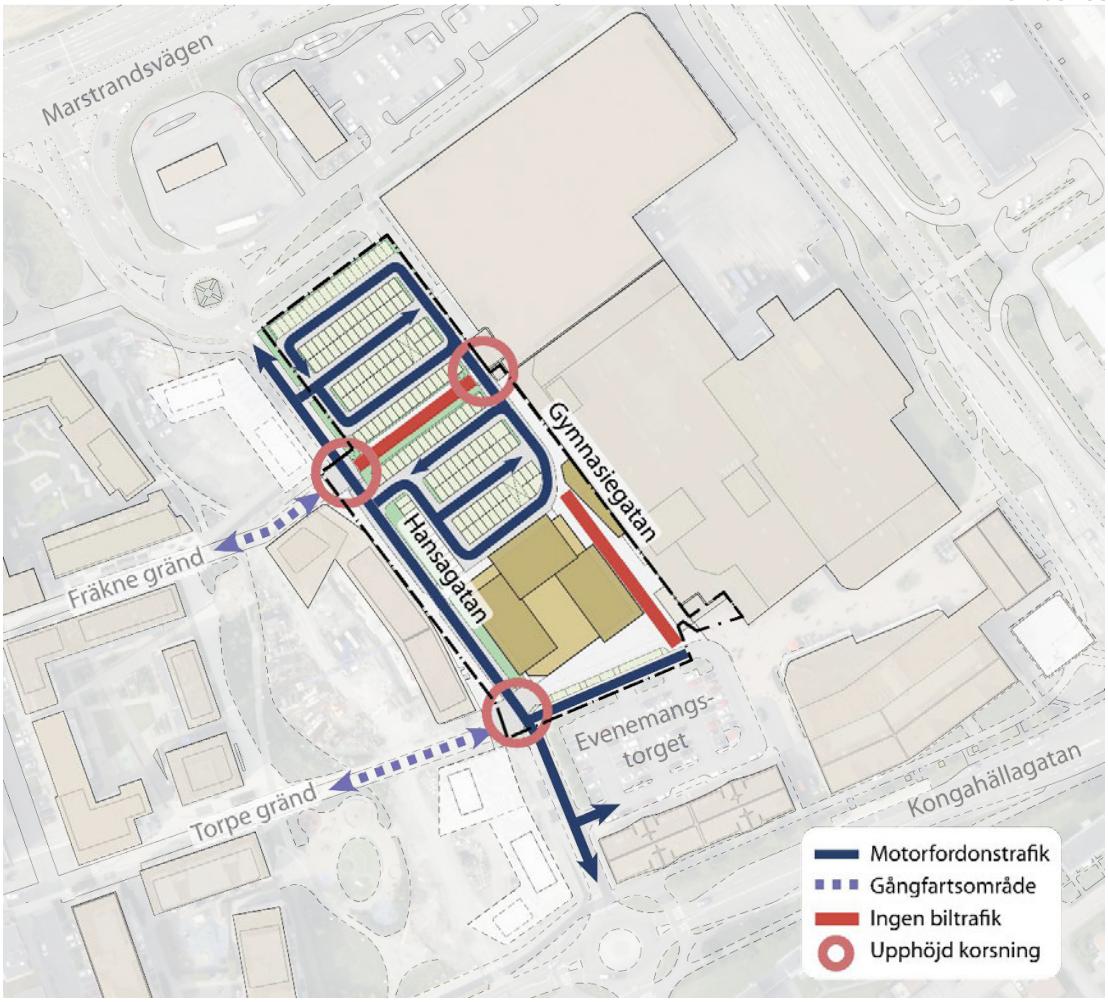


Bild 6. Illustrationskartan visa övergripande förslag för motorfordonstrafiken inom- och genom planområdet.

Gång och cykel

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

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

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

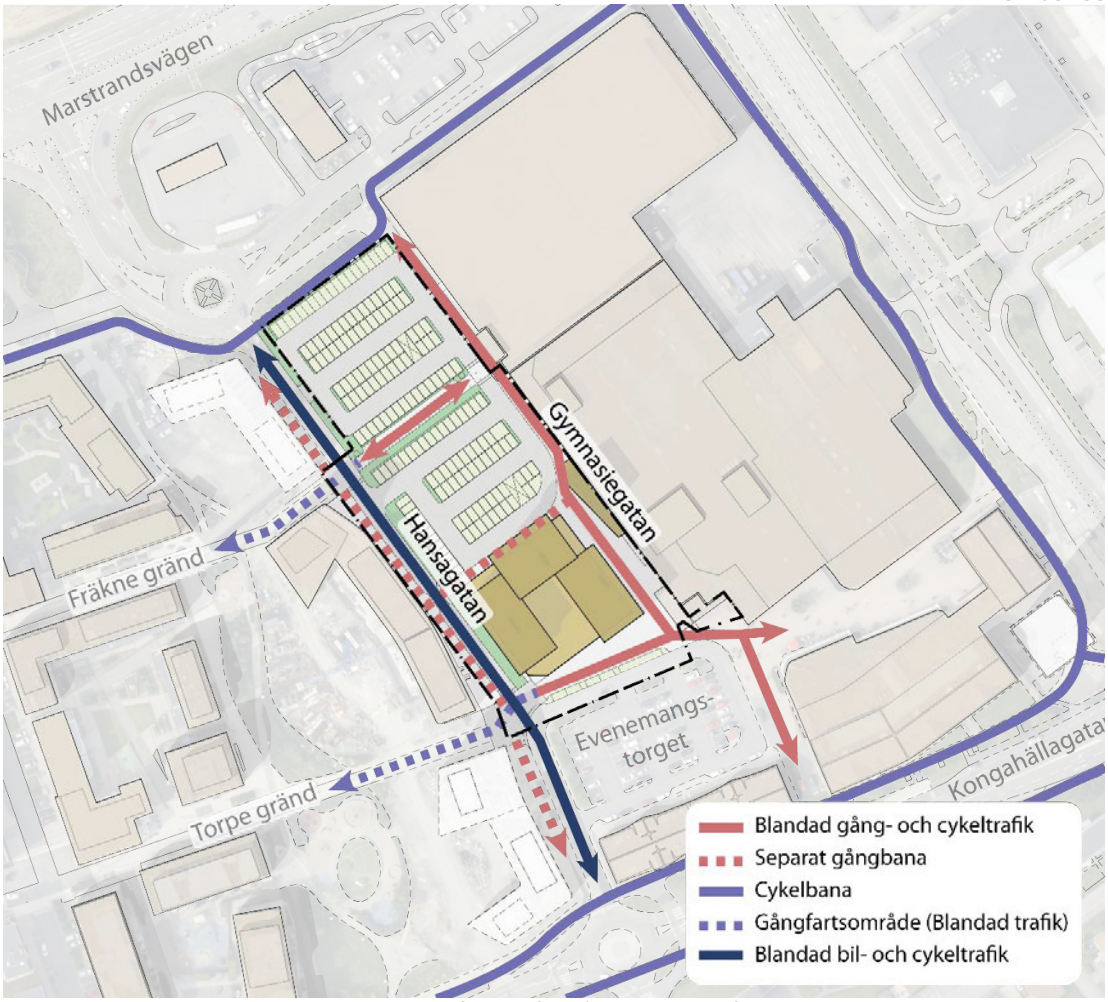


Bild 7. Illustrationskartan visa övergripande förslag för gång- och cykelförbindelser inom och genom planområdet.

Hansagatan

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

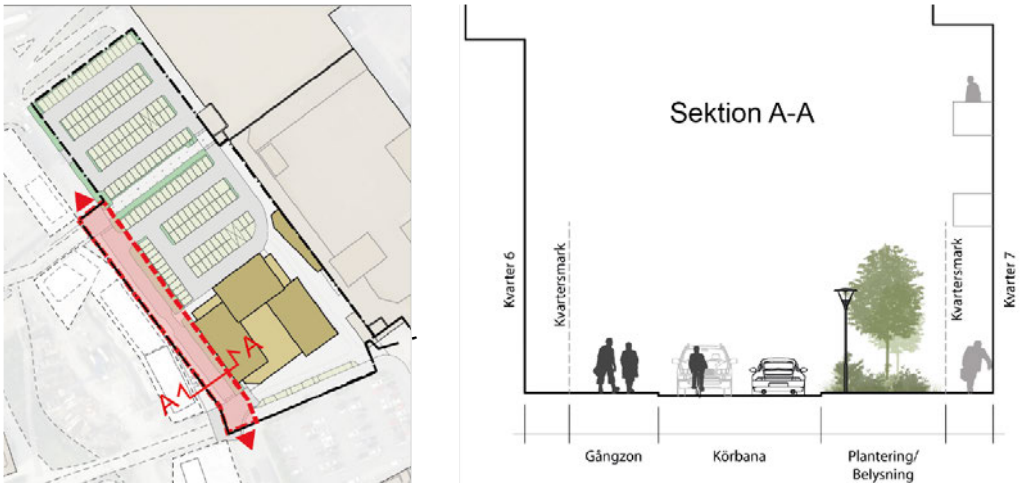


Bild 8. Förslag till utformning. Hansagatan markerad med rött och sektion A-A markerad med heldragen röd linje i karta.

Gymnasiegatan

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

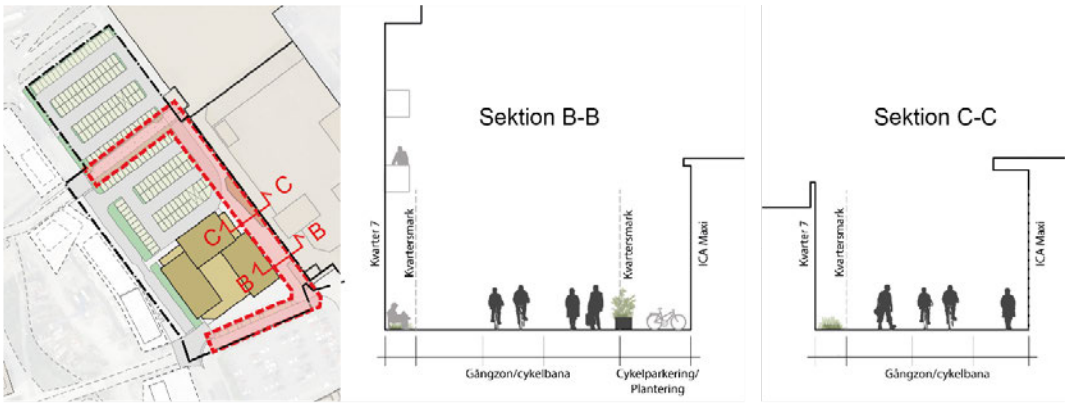


Bild 9. Förslag till utformning. Gymnasiegatan markerat i rött och sektion B-B och C-C markerad med heldragen röd linje i karta.

TORG/PRIORITERAT CENTRUMSTRÅK

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



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

PARKERING

Bilparkering

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

Cykelparkering

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

GESTALTNING

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





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



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

HUVUDMANNASKAP

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

DAGVATTEN

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

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

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

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

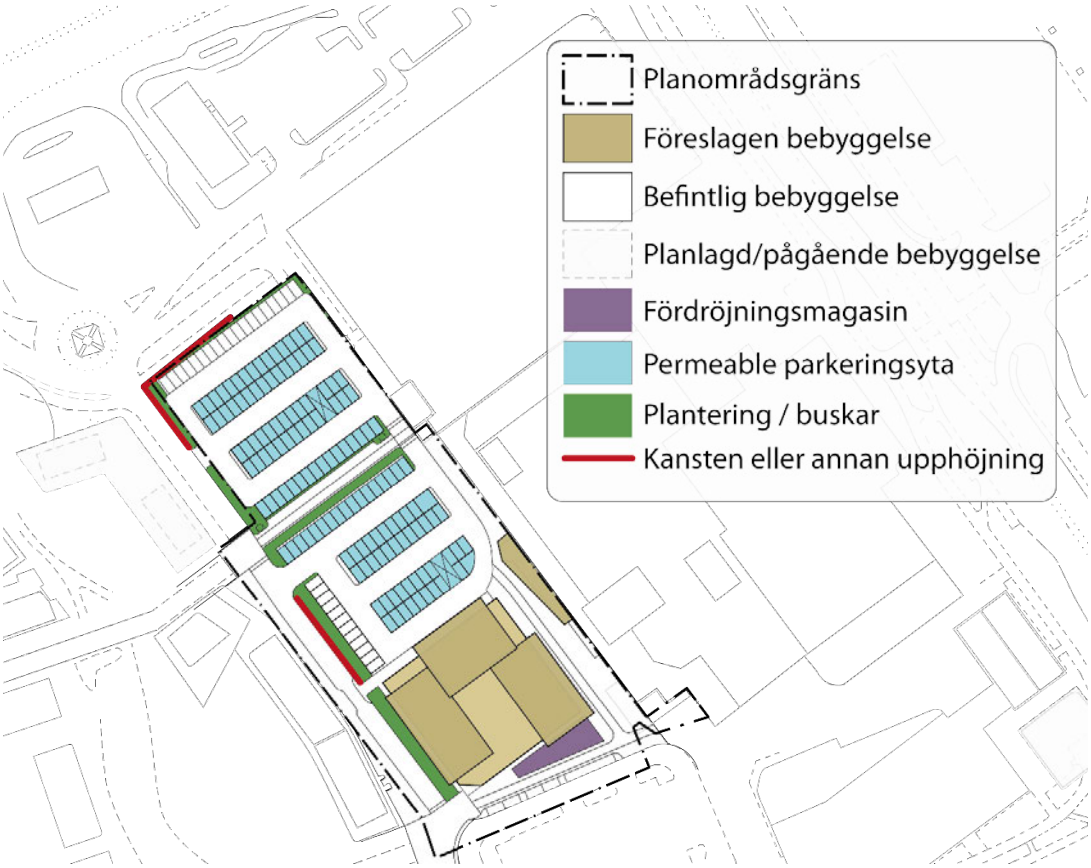


Bild 14. Dagvattenhantering inom området

KVARTERSMARK

BEBYGGELSE

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

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

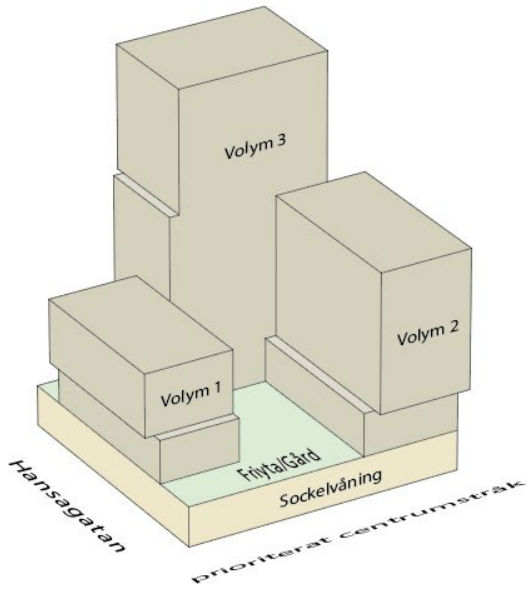


Bild 15

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

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

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

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

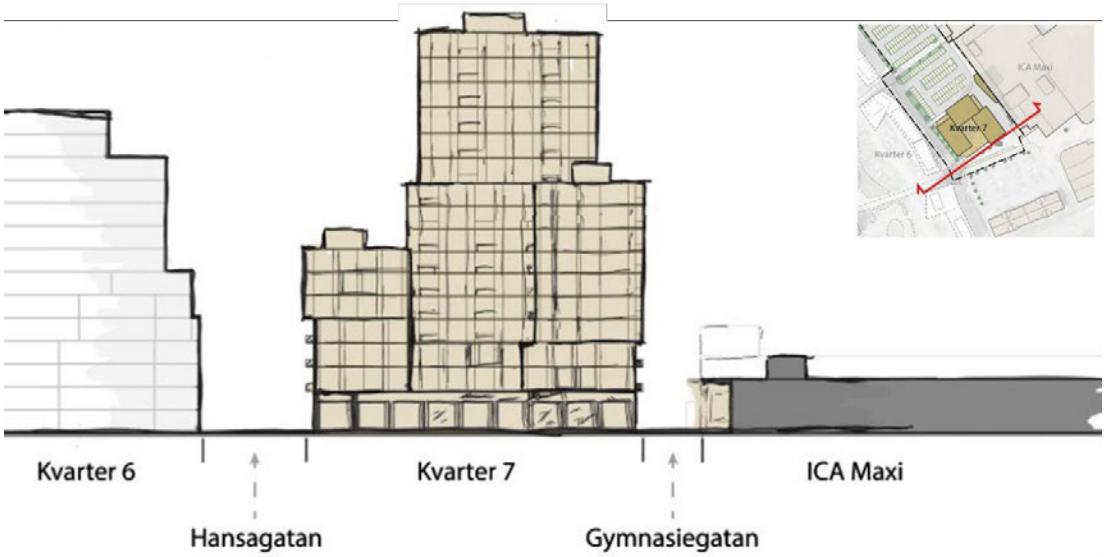


Bild 16. Fasadillustration/sektion visar relation till direkt närliggande byggnader och uppdelning av volymer inom kvarteret. Illustration visar endast ett exempel på maximalt utnyttjad byggrätt. Vy från sydväst.

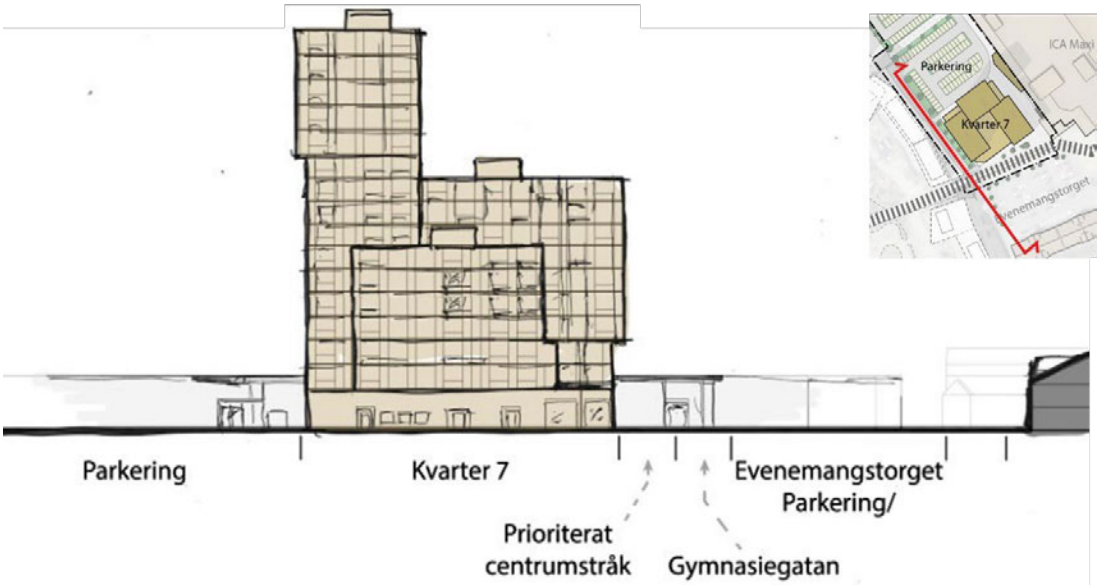


Bild 17. Fasadillustration/sektion visar relation till direkt närliggande byggnader och uppdelning inom kvarteret. Illustration visar endast ett exempel på maximalt utnyttjad byggrätt. I bakgrunden visas ICA Maxis fasad i ljusgrått för att underlätta förståelse av volymerna. Vy från sydost.



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

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

PARKERING OCH ANGÖRING

Bilparkering

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

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

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

Cykelparkering

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

GESTALTNING

I Kungälvs centralaste delar ska ny bebyggelse och byggnadsåtgärder bidra till att utveckla och stärka den funktionella, vackra och stadsmässiga stadskärnan. Målet är att Kungälv ska vara en plats där människor trivs och upplever kvalitet - från byggnadsstrukturer till vardagens små detaljer. Detta ställer krav på ett helhetstänk och en omsorgsfullt genomarbetad gestaltning, inte enbart i arkitektoniskt utmärkande byggnader eller offentliga platser, utan även i strukturer, innehåll, material och detaljer som underlättar, förbättrar och förskönar för invånare i det vardagliga livet.
De bebyggda och obebyggda ytorna bör samspela på ett lekfullt sätt, både med varandra och med den befintliga samt nybyggda karaktären i området. Detta samspel kan skapas genom färgsättning, mjukhet i formgivningen, ljusspel, transparens och inslag av grönska som tillsammans bidrar till en levande och inbjudande stadsbild. Ambitionen ska vara hög kvalitet som är hållbara över lång tid, och blir värdefulla i framtiden.

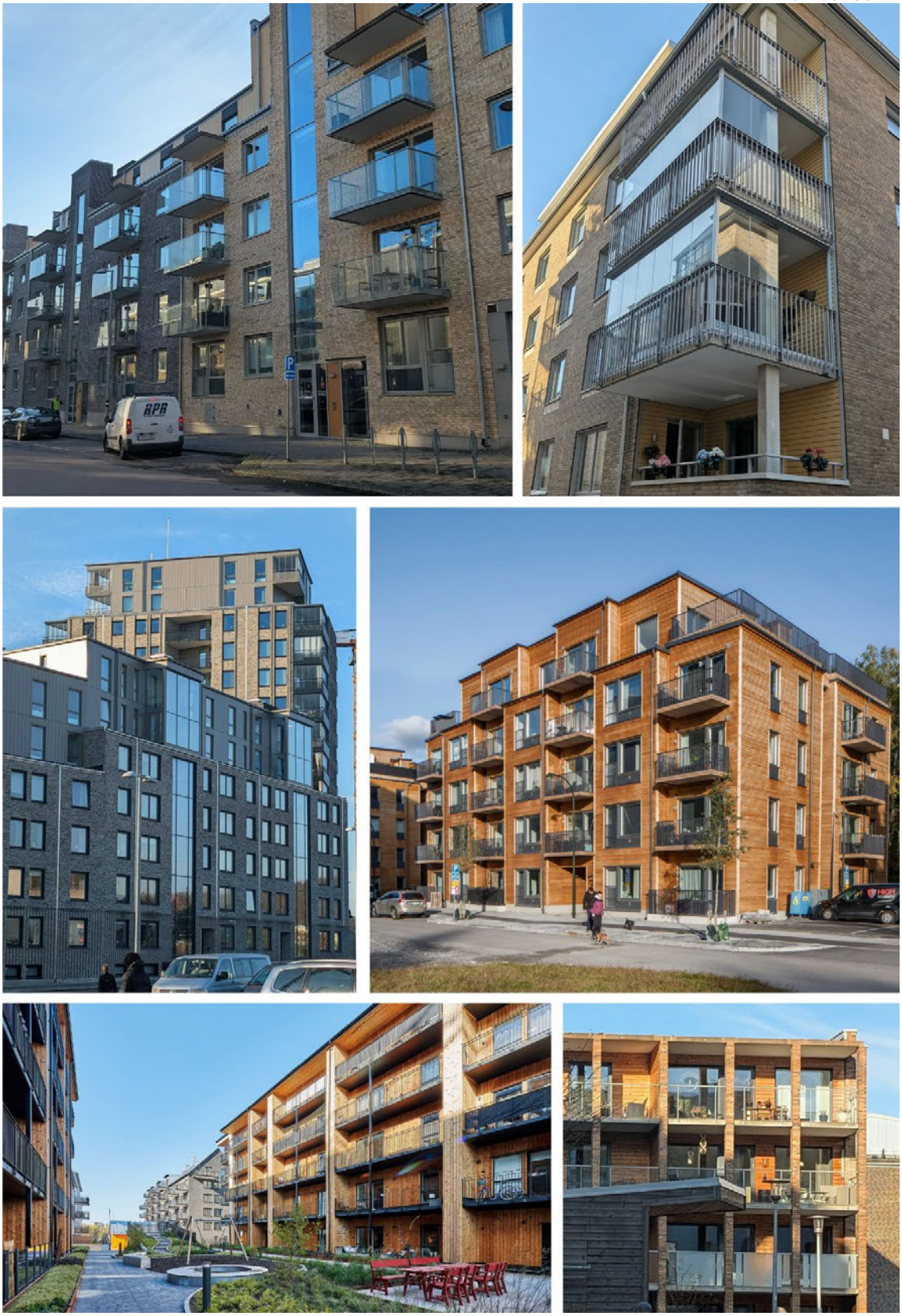


Bild 18. Kollage med bilder från omgivningen och referenser med liknande arkitektoniskt språk som illustrerar en ljus, modern och sammanhållen stadsgestaltning.

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



Bild 19. Gestaltning

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

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

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

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

- Enligt gestaltningsprogrammet ska bebyggelse kompletteras med ”penthouse” i en till två våningar inom minst 1/3 av takytan. Dessa påbyggnader bör variera i höjd och takutformning i förhållande till varandra. I den nya detaljplanen regleras inget krav för att bebyggelsen ska kompletteras med ”penthouse”.

- Kvarter 7:s norra fasad, som i gestaltningsprogrammet beskrivs som en ”rygg”, har i detaljplanen givits förutsättningar att gestaltas på ett sätt som fortfarande ger variation och rytm, men med möjlighet till större glaspartier och öppnare fasader mot parkeringsytorna.

Möte mellan byggnad och gata

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

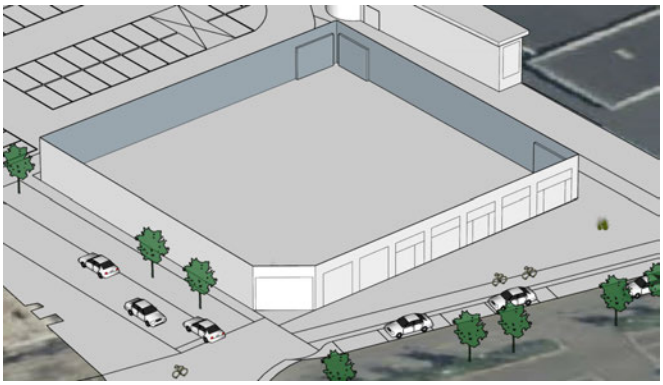


Bild 20. Sockelvånings möte med Gata och Torg.

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

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

Väl avvägd variation

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

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

Grönytor

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

Trygghet

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

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

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

DAGVATTEN

Kompletterande dagvattenutredning för Kvarter 7 (Norconsult 2025-05-26) visar att det inte går att hantera dagvatten inom fastigheten. I Kungälvs kommuns Dagvattenhandbok (Kungälvs kommun, 2017) ställs krav på fördröjning vid tillfällen där dagvatten ej kan hanteras inom fastighets/kvartersmark. Ett dagvattenmagasin kommer därför behöva anläggas på allmän plats för att klara kommunens krav på fördröjning av dagvatten. Därav föreslås ett underjordiskt dagvattenmagasin under torgytan söder om Kvarter 7 (se bild 14), med en kapacitet på ca 90 m³, dimensionerat för att hantera avrinnande takvatten samt en del vägdagvatten från ytan mellan planerad bebyggelse och Ica Maxi. Magasinet har utformats med en area på 180 m² och ett djup på 0,5 meter för att möjliggöra omhändertagande av den erforderliga fördröjningsvolymen, andra dimensioner på magasinet är möjliga förutsatt att erforderlig volym kan fördröjas. Magasinet kan behöva utföras tätt för att undvika att det fylls på av grundvatten.

SKYFALL OCH ÖVERSVÄMNING

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

Resultatet av genomförd förenklade skyfallsanalys (Norconsult, 2025-05-26) för befintlig situation indikerar att vatten blir stående i två delar av planområdet, dels i det nordvästra hörnet av den norra parkeringen, dels i, och i anslutning till, slänten i planområdets sydvästra delar. I den översvämmade ytan i anslutning till slänten står ca 154 m3 vatten vid det undersökta skyfallsscenariot.

För att analysera planerad utformning inom planområdet har den planerade byggnaden höjts upp i höjdmodellen och en likadan förenklad analys utförts som för befintlig situation. Höjdsättningen av parkeringsytorna planeras ej att förändras. Utförd analys indikerar att den översvämmade ytan vid slänten minskar då byggnaden trycker undan en del vatten, volymen som står i anslutning till slänten beräknas i framtida situation uppgå till ungefär 79 m3. Den volymen som inte längre får plats här (75 m3) rinner vidare söderut och ansamlas i nedströms park vid Komarksbäcken.

För att inte förskjuta volym från planområdet vid en skyfallshändelse bör en volym om ca 154 m3 möjliggöras kunna bli stående på parkeringsytan i delavrinningsområde ”*Södra parkeringen*” inom planområdet. Detta görs förslagsvis genom att anlägga upphöjda kantstenar längs släntens kant för att trycka upp vatten på parkeringsytan, alternativt tillse att höjdsättningen av ytan väster om byggnaden inte medger att skyfallsvattnet rinner söderut. Detta har även föreslagits för dagvattenhanteringen (Se bild XX) och skulle även förbättra situationen vid dimensionerande regnhändelse med föreslaget dagvattensystem.

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

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

MOTIV TILL PLANBESTÄMMELSER

ANVÄNDNING AV MARK- OCH VATTENOMRÅDEN

ALLMÄN PLATS

GATA **Gata**

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

TORG **Torg**

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

KVARTERSMARK

B **Bostäder**

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

C **Centrum**

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

P **Parkering**

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

H **Detaljhandel**

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

EGENSKAPSBESTÄMMELSER ALLMÄN PLATS

UTFORMNING AV ALLMÄN PLATS

f_5 **Utkragande byggnadsdelar får maximalt vara 31 meter långa**

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

syfte att skapa varierande byggnadsvolymer motverkas.

f_6 **Byggnad får kraga ut med lägsta fri höjd 10,8 meter, exklusive balkonger som får kraga ut med lägsta fri höjd 4,8 meter**

Syftet med egenskapsbestämmelsen är att tillåta byggnadsdelar och balkonger kraga ut över allmän plats för att skapa ett kvarter med varierande byggnadsvolymer i enlighet med detaljplanens syfte.

f_7 **Balkong som inglasas mellan 12,7 och 18,7 meter ovan angivet nollplan ska utgöras av transparent glasad yta till minst 85%**

Syftet med bestämmelsen är att skapa en lätt och transparent karaktär samt säkerställa ett ljusinsläpp som bidrar till en upplevd lätthet i volymen närmast gångstråken under. Den höga andelen glas mot gaturummet ger dessutom en visuell kontakt mellan bostad och stadsmiljö samt förstärker upplevelsen av öppenhet och trygghet.

Inglasning av balkonger närmast vägen bidrar samtidigt till att uppnå en ljuddämpande effekt inom bostäderna och till en förbättrad boendemiljö mot de mer trafikerade stråken.

f_8 **Skärmtak får kraga ut över allmän plats med lägsta fri höjd 5 meter. Stödpelare får inte uppföras.**

Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra att ett skärmtak får kraga ut över allmänplats i anslutning till den nya entrén som planeras för ICA Maxi. Skärmtaket kommer att kraga ut över mark planlagd som GATA och en del av körbanan som är i anslutning till parkeringarna, därför regleras minsta fri höjd 5 meter för att säkerställa att det inte påverkar sikt och framkomlighet för höga fordon. Det ska heller inte tillåtas att placera stödpelare inom allmänplats, GATA, för att säkerställa framkomligheten.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER KVARTERSMARK

BEGRÄNSNING AV MARKENS UTNYTTJANDE



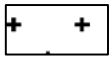
Marken får inte förses med byggnad

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



Marken får inte förses med byggnad undantaget skärmtak

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



Marken får endast förses med kundvagnsgarage och skärmtak

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

BYGGNADERS ANVÄNDNING

s_1 **Minst 200 m² av bottenvåningen ska inredas med lokaler för Centrumändamål**

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

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

Syftet med egenskapsbestämmelsen är att byggnadens sockelvåning ska

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

Lokaler inredda för Centrumändamål ska huvudsakligen vara vända mot Torg

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

HÖJD PÅ BYGGNADSVERK

h_1 **Högsta nockhöjd är 12.7 meter över angivet nollplan**

Syftet med egenskapsbestämmelsen är att begränsa byggnadens nockhöjd för att skapa en förhöjd sockelvåning som utgör bottenvåning i Kvarter 7. Sockelvåningens höjd tillåts vara cirka 5 meter hög.

h_2 **Högsta nockhöjd är 58 meter över angivet nollplan**

Syftet med egenskapsbestämmelsen är att begränsa byggnadens nockhöjd till vad som motsvarar en förhöjd sockelvåning och 15 våningar för bostäder för att skapa en variation i höjd mellan kvarterets olika byggnadsdelar.

h_3 **Ovan högsta angiven nockhöjd får teknikutrymmen, trapphus, hisstopp, och skydd för vistelseytor på taket anordnas upp till en höjd av 2,7 meter**

Syftet med egenskapsbestämmelsen är att möjliggöra för extra utrymmen ovanpå hustaken på huskropparna med 7, 10 och 16 våningar för tekniska behov och utemiljöer för boende.

h_4 **Högsta nockhöjd är 40 meter ovan angivet nollplan**

Syftet med egenskapsbestämmelsen är att begränsa byggnadens nockhöjd till vad som motsvarar en förhöjd bottenvåning och 10 våningar för bostäder för att skapa en variation i höjd mellan kvarterets olika byggnadsdelar.

h_6 **Högsta nockhöjd är 31 meter över angivet nollplan**

Syftet med egenskapsbestämmelsen är att begränsa byggnadens nockhöjd till vad som motsvarar en förhöjd bottenvåning och 6 våningar för bostäder för att skapa en variation i höjd mellan kvarterets olika byggnadsdelar.

h_8 **Högsta nockhöjd är 16 meter över angivet nollplan**

Syftet med egenskapsbestämmelsen är att reglera högsta höjden för den nya entrén till ICA Maxi, det motsvarar cirka 8 meters byggnadshöjd.

h_9 **Högsta totalhöjd är 18 meter över angivet nollplan**

Syftet med egenskapsbestämmelsen är att reglera högsta höjd för skyltar ovanför den nya entrén.

MARKRESERVAT FÖR ALLMÄNNYTTIGA ÄNDAMÅL

u_1 **Markreservat för allmännyttig underjordiska ledningar**

Syftet med egenskapsbestämmelsen är att säkerställa att nödvändigt underhåll av ledningarna ska kunna ske. Markreservatet innebär att marken ska vara tillgänglig och inga byggnader får placeras på u-området.

x_1 **Markreservat för allmännyttig gångtrafik till en fri höjd av 2.5 meter**

Syftet med egenskapsbestämmelsen är att säkerställa att allmänheten ska kunna röra sig mellan besöksparkeringarna och ICA Maxi. Syftet med att reglera fri höjd är att möjliggöra att till exempel skärmtak ska kunna uppföras.

x_2 **Markreservat för allmännyttig gångtrafik till en fri höjd av 5 meter**

Syftet med egenskapsbestämmelsen är att säkerställa att det finns tillräckligt med utrymme för gångtrafik längs med Kvarter 7s västra sida, längs med Hansagatan.

Stängsel, utfart och annan utgång

Utfartsförbud

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

UTFORMNING

f_1 **Byggnad får kraga ut med lägsta fri höjd 11 meter, exklusive balkonger som får kraga ut med lägsta fri höjd 5 meter**

Syftet med egenskapsbestämmelsen är att tillåta byggnadsdelar och balkonger ska få kraga ut över prickmark och andra fastigheter för att skapa ett kvarter med varierande byggnadsvolymer.

f_2 **Utkragande byggnadsdelar får maximalt vara 31 meter långa**

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

f_3 **Upp till en höjd av 5 meter ska byggnad vara indragen minst 1 meter från fastighetsgräns**

Syftet med egenskapsbestämmelsen är att säkerställa att det finns en yta förgårdsmark mot allmän plats för att skapa utrymme för till exempel dörrblad i enlighet med 2 kap 3 § 1 p PBL.

f_4 **Balkong som inglasas mellan 12,7 och 18,7 meter ovan angivet nollplan ska utgöras av transparent glasad yta till minst 85%**

Syftet med bestämmelsen är att skapa en lätt och transparent karaktär samt säkerställa ett ljusinsläpp som bidrar till en upplevd lätthet i volymen närmast gångstråken under. Den höga andelen glas mot gaturummet ger dessutom en visuell kontakt mellan bostad och stadsmiljö samt förstärker upplevelsen av öppenhet och trygghet.

Inglasning av balkonger närmast vägen bidrar samtidigt till att uppnå en ljuddämpande effekt inom bostäderna och till en förbättrad boendemiljö mot de mer trafikerade stråken.

Utnyttjandegrad

Största bruttoarea för Bostäder och Centrum är 12500 m². Inglasning av balkonger får ske utöver största angivna bruttoarea (begränsas av användningsgräns).

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

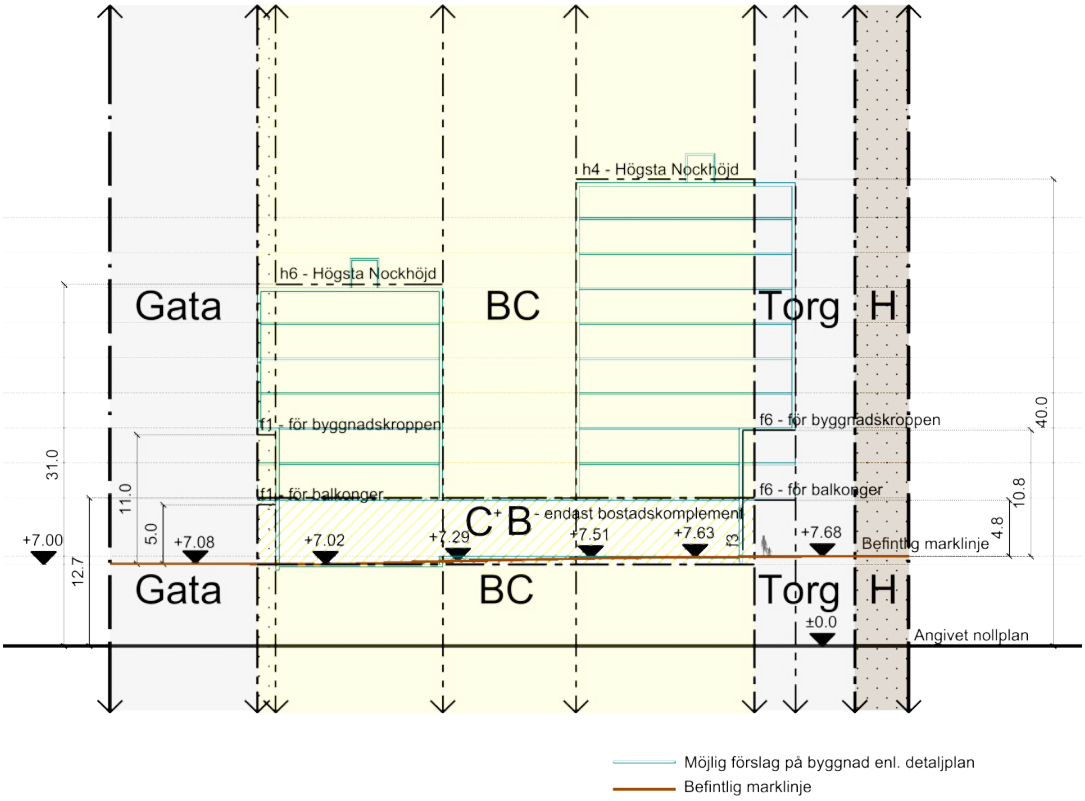


Bild 21. Sektion

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALL KVARTERSMARK

BEGRÄNSNING AV MARKENS UTNYTTJANDE

Om ekvivalent ljudnivå utanför bostadens (högst 35 m²) fasad är över 60 dBA ska minst hälften av bostadsrummen vara vända mot sida med högst 55 dBA ekvivalent nivå vid fasad

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

Om ekvivalent ljudnivå utanför bostadens (högst 35 m²) fasad är över 65 dBA ska minst hälften av bostadsrummen vara vända mot sida med högst 55 dBA ekvivalent nivå vid fasad.

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

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

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

GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN

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

MARK- OCH UTRYMMESFÖRVÄRV

SKYLDIGHET TILL INLÖSEN

Någon skyldighet till inlösen finns inte eftersom Kungälvs Kommun redan är ägare till all allmän platsmark.

RÄTT TILL INLÖSEN

Någon rätt till inlösen finns inte heller i aktuell detaljplan.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

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

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

FASTIGHETSINDELNINGSBESTÄMMELSER

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

FÖRÄNDRAD FASTIGHETSINDELNING

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

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

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

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

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

RÄTTIGHETER

Ledningsrätt

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

Servitut

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

TEKNISKA FRÅGOR

TEKNISKA ÅTGÄRDER

El-, bredband- och teleförsörjning

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

Värme

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

Marksanering

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

Avfall

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

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

Vatten och spillvatten

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

Brandvatten och släckvatten

Hanteras inom kommunens allmänna platsmark.

Dagvatten

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

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

Jordschakt

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

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

Omgivningspåverkan

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

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

UTBYGGNAD ALLMÄN PLATS

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

UTBYGGNAD VATTEN OCH AVLOPP

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

EKONOMISKA FRÅGOR

PLANEKONOMISK BEDÖMNING

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

PLANAVGIFT

Någon planavgift kommer inte tas ut i samband med bygglovsprocessen.

DRIFT ALLMÄN PLATS

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

DRIFT VATTEN OCH AVLOPP

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

GATUKOSTNADER

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

ORGANISATORISKA FRÅGOR

MARKANVISNING

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

TIDPLAN FÖR GENOMFÖRANDE

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

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

PRÖVNING ENLIGT ANNAN LAGSTIFTNING

FASTIGHETSBILDNINGSLAG

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

LEDNINGSRÄTTSLAG

Upplåtelse av ledningsrätter genomförs genom förrättningar enligt ledningsrättslagen.

ANLÄGGNINGSLAG

Inrättande av nya gemensamhetsanläggningar sker i enlighet med anläggningslagen.

PLANERINGSUNDERLAG

KOMMUNALA PLANERINGSUNDERLAG

GÄLLANDE DETALJPLANER

- Kungälv 1811, laga kraft 2016-07-14

GRUNDKARTA

- Grundkarta 2024-01-29

ÖVERSIKTSPLAN

- ÖP2010

MILJÖBEDÖMNING

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

ÖVRIGA KOMMUNALA STYRDOKUMENT

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

UTREDNINGAR

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

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

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

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

KOMMUNALA

DETALJPLAN

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

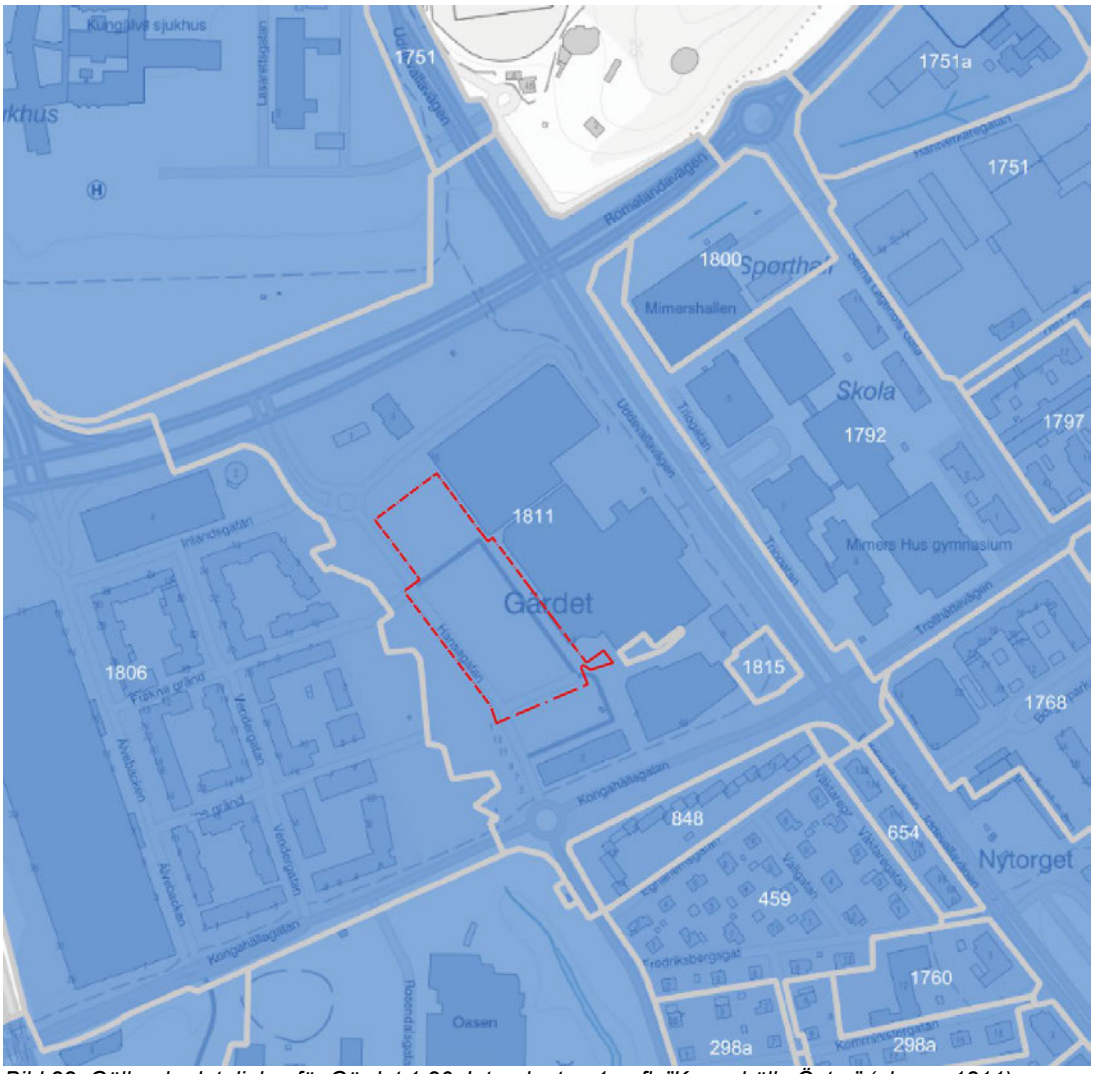


Bild 22. Gällande detaljplan för Gärdet 1:20, Intendenten 1 m.fl. ”Kongahälla Östra” (plan nr 1811) vann laga kraft 2015-12-04, rev 2016-03-03.Planområder för Kvarter 7 markerat med röd streckad linje.

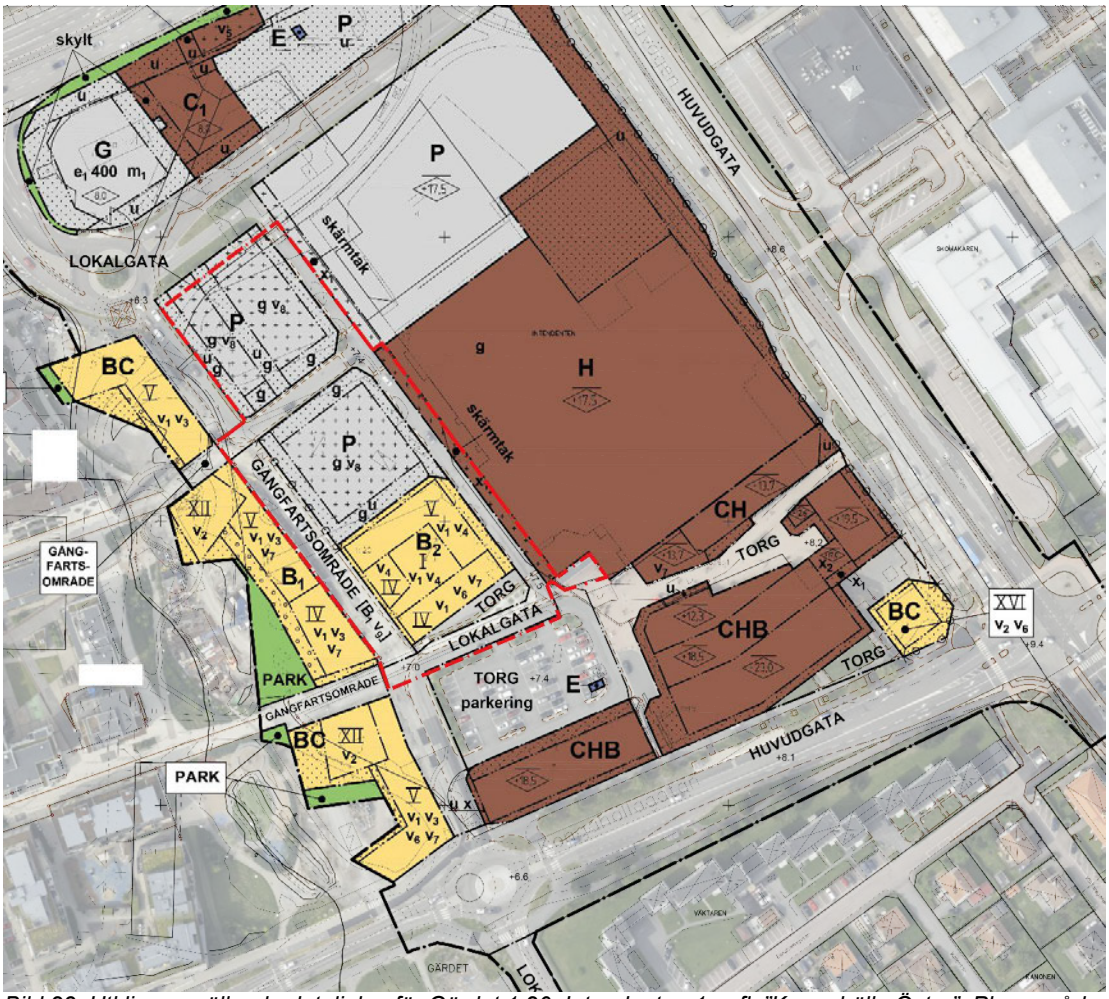


Bild 23. Utklipp ur gällande detaljplan för Gärdet 1:20, Intendenten 1 m.fl. ”Kongahälla Östra”. Planområde för detaljplan Kvarter 7 markerat med röd linje.

BESLUT OM NYTT PLANARBETE

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

ÖVERSIKTSPLAN

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

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

ÖVRIGA KOMMUNALA STYRDOKUMENT

DAGVATTENPLAN FÖR KUNGÄLVS KOMMUN

Kommunens dagvattenplan består av dagvattenpolicy, dagvattenhandbok och åtgärdsförslag.

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

BOSTADSFÖRSÖRJNINGSPROGRAM

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

ENERGIPLAN

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

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

MOBILITETSPOLICY

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

Mobilitetspolicyns övergripande mål är:

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

PARKERINGSNORM

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

Parkeringsnormen innehåller parkeringstal för både bilparkering och cykelparkering.

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

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

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

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

Definitivt antal parkeringar som ska anordnas fastställs vid bygglov.

AVFALLSPLAN 2030

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

RIKSINTRESSEN

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

HUSHÅLLNINGSBESTÄMMELSER ENLIGT 3 KAP. MILJÖBALKEN

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

MILJÖKVALITETSNORMER

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

LUFT

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

och kommande planarbeten/stadsutvecklingsprojekt (Inklusive Kvarter 7) samt dess påverkan på exempelvis trafik, luftflöden med mera. Resultaten visar goda möjligheter för exploatering jämfört med både dagens MKN och MKM, samt framtida EU-gränsvärden. För NO_2 kan ett nuläge ses som ett värsta fall avseende emissioner (trots ökad trafik), vilket även ses i resultaten då halterna är högre. Resultatet avseende NO_2 för ett nuläge visar att MKN och MKM klaras för alla exploateringsområden, vilket möjliggör detaljplanearbetet med dessa planer. Att miljökvalitetsmålet klaras, indikerar även att enligt dagens rekommendationer av Naturvårdsverket, anses luftmiljön även vara tillräckligt god för förskolor och skolor.
Avseende PM10, korresponderar framtidsscenariot 2050 med ett värsta fall, varvid resultaten visar god marginal till både MKN och miljökvalitetsmålet i exploateringsområdena.

VATTEN

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

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

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

NATUR

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

MILJÖ

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

DAGVATTEN

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

FÖRDRÖJNING AV DAGVATTEN

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

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

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

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

Ställningstagande dagvatten:

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

RENING AV DAGVATTEN

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

FÖRORENINGAR I MARK OCH VATTEN

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

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

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

HÄLSA OCH SÄKERHET

OMGIVNINGSBULLER

Trafikbuller

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

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

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

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

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

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

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

Industribuller

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

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

Buller inom planområdet

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

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



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

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



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

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

Hus A
Enligt den genomförda bullerutredningen överskrids riktvärdet 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad 4 med cirka 1 dB vid en beräkningspunkt på våningsplan 15 samt vid hela fasaden på våningsplan 16. För att uppfylla gällande riktvärden ska antingen minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida där den ekvivalenta ljudnivån inte överstiger 55 dBA och den maximala ljudnivån inte överstiger 70 dBA (nattetid kl. 22–06), eller så ska bostadens yta vara högst 35 m².

På våningsplan 15 bedöms det möjligt att uppfylla riktvärdena genom en lämplig planlösning, där bostadsrum orienteras mot en tystare sida som klarar kraven, alternativt genom att bostäderna har en yta om högst 35 m².

På våningsplan 16 överskrids den ekvivalenta ljudnivån även vid fasad 2 med cirka 1 dB. För att hantera detta kan bullerdämpande åtgärder vidtas, till exempel genom att uppföra en inglasad balkong som reducerar ljudnivån med cirka 1 dBA och därmed möjliggör att riktvärdena uppfylls. En annan möjlig åtgärd är att anordna en bullerskyddad uteplats på detta våningsplan, exempelvis genom en indragen takvåning eller en bullerskyddad terrass som uppfyller riktvärdet 50 dBA ekvivalent ljudnivå. Genom dessa åtgärder bedöms även bostäder på våningsplan 16 kunna utformas i enlighet med gällande riktvärden. För små lägenheter upp till 35 m² bedöms riktvärdena kunna klaras utan ytterligare bullerskyddsåtgärder på våning16.

Hus B
Riktvärdet 60 dBA klaras på samtliga fasader och våningsplan.

Hus C
På fasad 3 överskrids riktvärdet 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid hela våningsplan 1-2 och drygt halva våningsplan 3. Resterande punkter är beräknade till 60 dBA eller lägre.
Lägenheter som exponeras för beräknade ljudnivåer över 60 dBA behöver planläggas så minst hälften av bostadsrummen är vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids (det senare enbart mellan 22-06), eller bostadens yta vara högst 35 m2.
Vid fasad 4 är nivåerna över 55 dBA ekvivalent ljudnivå. Detta medför att det antagligen inte går att vända minst hälften av bostadsrummen mot sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå klaras.
Lägenheter med en yta upp till 35 m2 kan dock byggas.
På fasad 1 är den ekvivalenta ljudnivån under 55 dBA och på fasad 2 är nivån under 55 dBA vid drygt hälften av fasaden. För bostäder som vetter mot dessa två fasader bör det vara möjligt att planlägga bostäder så att minst hälften av bostadsrummen har tillgång till sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå klaras.

Uteplatser

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

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

Parkeringsplats

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

RISK FÖR OLYCKOR

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

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

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

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

RISK FÖR ÖVERSVÄMNING

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

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

Den förenklade skyfallsanalys (Norconsult, 2025-05-26) för befintlig situation visar att vatten samlas i två områden: det nordvästra hörnet av den norra parkeringen och i anslutning till slänten i planområdets sydvästra del. I den översvämmade ytan i anslutning till slänten står ca 154 m3 vatten vid det undersökta skyfallsscenariot. Inga flödesstråk har identifierats gå igenom planområdet. Vid planerad utformning minskar den översvämmade ytan vid slänten då byggnaden trycker undan en del av vattnet, och överskottet rinner vidare söderut till nedströms park och områden. För att förbättra hanteringen av vattnet kan åtgärder vidtas, såsom att placera upphöjda kantstenar längs släntens kant för att leda upp vatten på parkeringsytan. Detta skulle bidra till att öka kapaciteten för vattenhållning och minska översvämningsrisker nedströms planområdet. Genom att kombinera dessa åtgärder med det föreslagna dagvattensystemet skulle situationen vid dimensionerande regnhändelser också förbättras.

RISK FÖR RAS, SKRED OCH EROSION

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

RISK FÖR RADON

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

GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN

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

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

GRUNDLÄGGNING

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

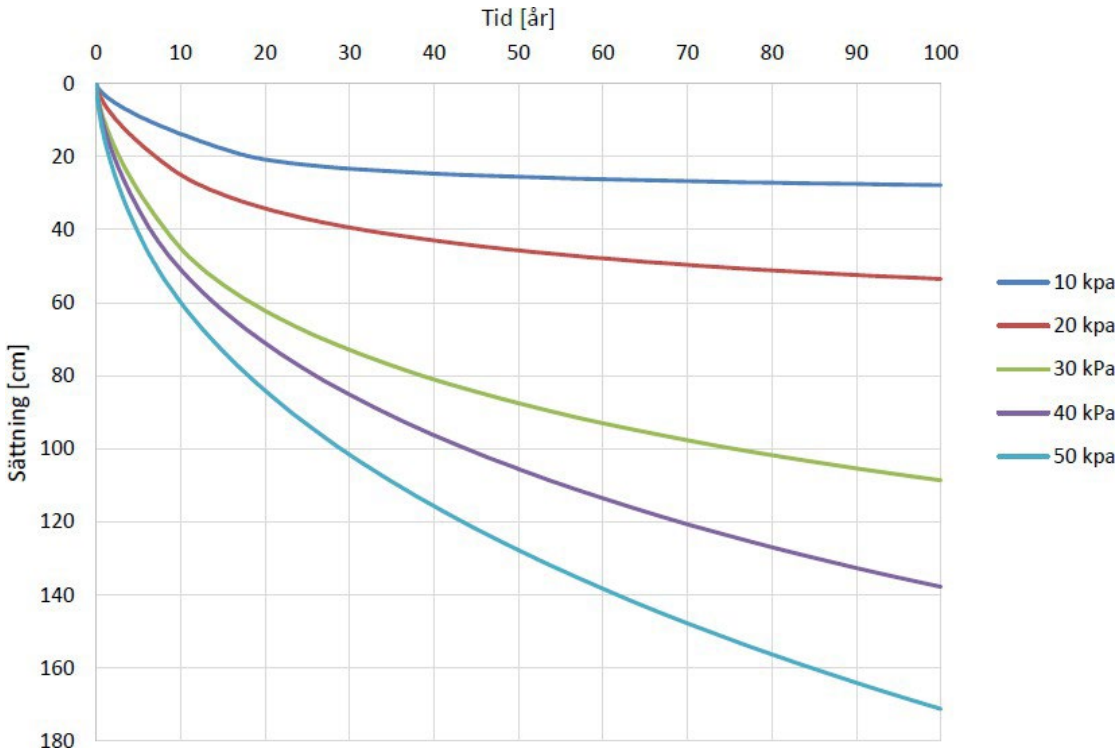


Bild 26. Beräknade sättningar i cm i relation till tid, ur Geotekniskutredning PM, Awer Geoteknik, 2022-11-04. Sättningsberäkningar har utförts för lerdjup om 30 meter.

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

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

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

HYDROLOGISKA FÖRHÅLLANDEN

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

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

KULTURMILJÖ

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

FYSISK MILJÖ

BEFINTLIG BEBYGGELSE

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



Bild 27. Närliggande befintlig bebyggelse.

STADSBILD / LANDSKAPSBILD

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

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

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

GRÖNSTRUKTUR

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

SOCIALA FÖRUTSÄTTNINGAR

BARNPERSPEKTIV

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

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

TILLGÄNGLIGHET

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

MÖTESPLATSER

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

REKREATION

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

SERVICE

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

TRAFIK

GATUNÄT OCH BILTRAFIK

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

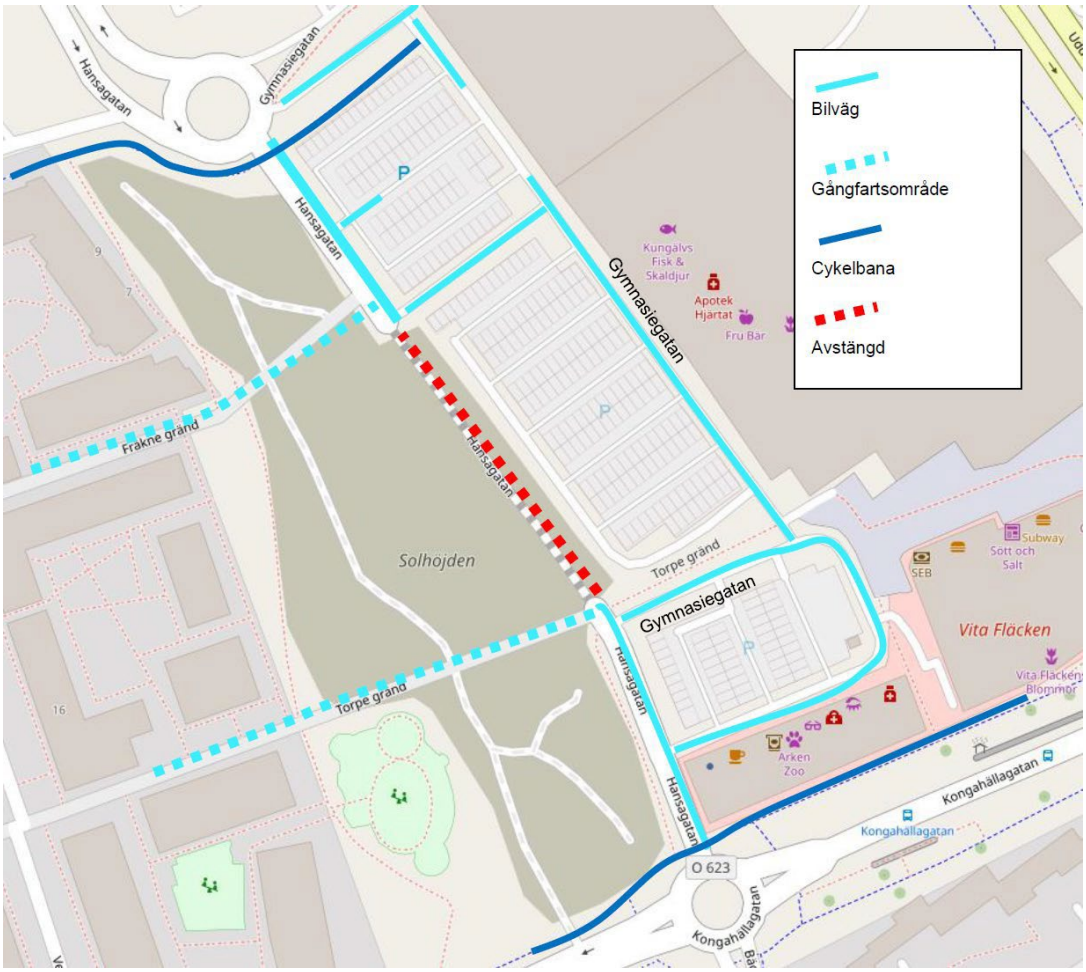


Bild 28. Karturklipp från trafikutredningen (Norconsult AB, 2023-05-11) som visar trafiknätet i dagsläget.

GÅNG-, CYKEL OCH MOPEDTRAFIK

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

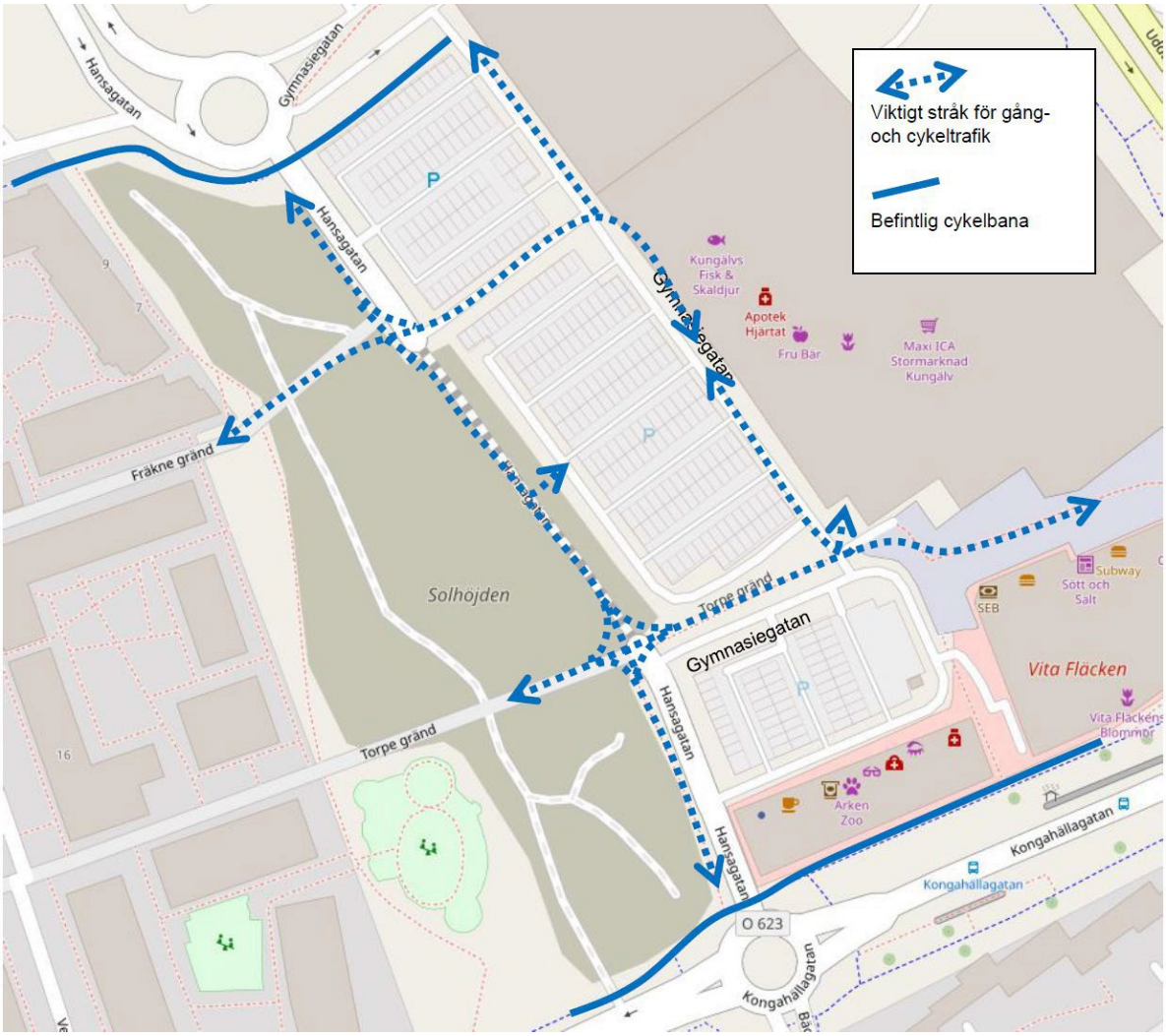


Bild 29. Karturklipp från trafikutredningen (Norconsult AB, 2023-05-11) som visar stråk där fotgängare och cyklister bedöms ha stort behov av att komma fram inom och i anslutning till planområdet.

KOLLEKTIVTRAFIK

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

TEKNIK

VATTEN OCH AVLOPP

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

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

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

BRANDVATTEN

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

EL

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

VÄRME

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

AVFALL

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

KONSEKVENSER

FASTIGHETER OCH RÄTTIGHETER

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

RIKSINTRESSEN

Inga riksintressen bedöms påverkas av planförslaget.

HUSHÅLLNINGSBESTÄMMELSER ENLIGT 3 KAP. MILJÖBALKEN

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

MILJÖKVALITETSNORMER

LUFT

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

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

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

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

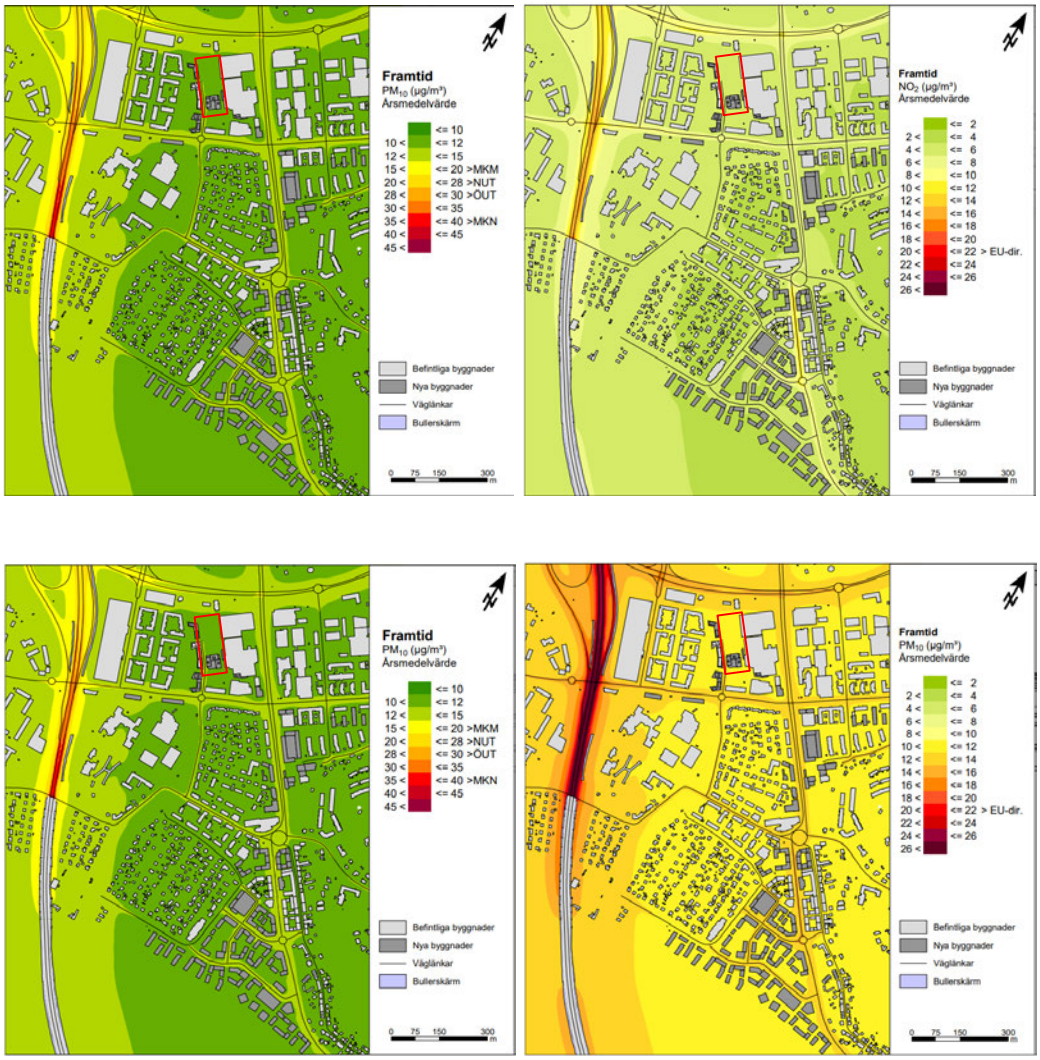


Bild 30. Utdrag från utredning: Luftutredning för Kungälvs stadskärna.

VATTEN

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

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

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

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

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

MILJÖ

MILJÖBEDÖMNING

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

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

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

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

HÄLSA OCH SÄKERHET

OMGIVNINGSBULLER

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

FYSISK MILJÖ

BEFINTLIG BEBYGGELSE

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

STADSBILD

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

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

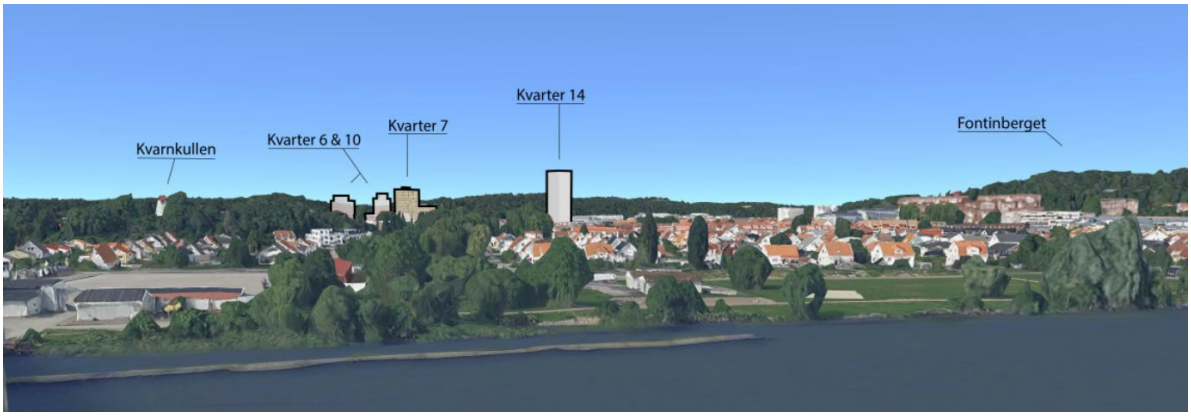


Bild 31. Illustration av Kvarter 7 samt planlagd eller uppförd bebyggelse i Kvarter 6, 10 och 14. Vy från Nordreälvsbron (E6).

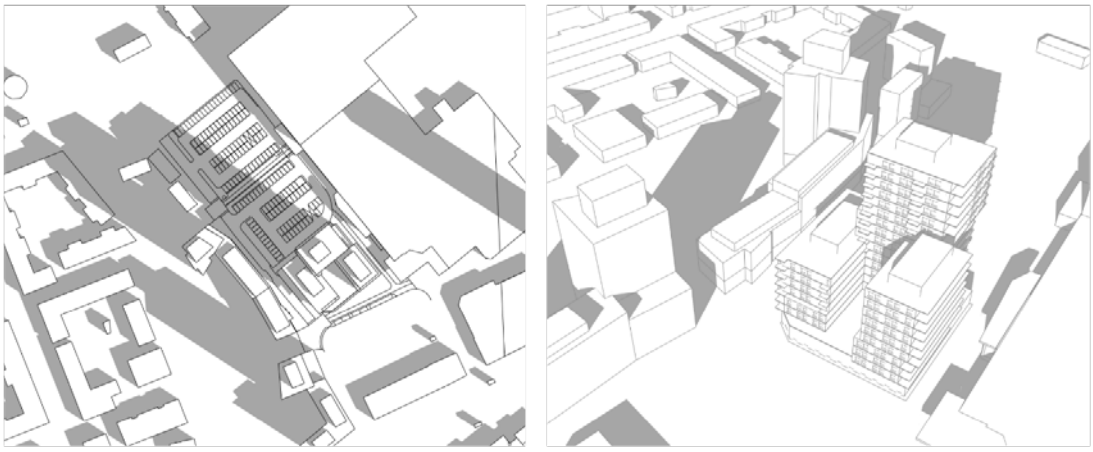
SOL- OCH SKUGGFÖRHÅLLANDEN

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

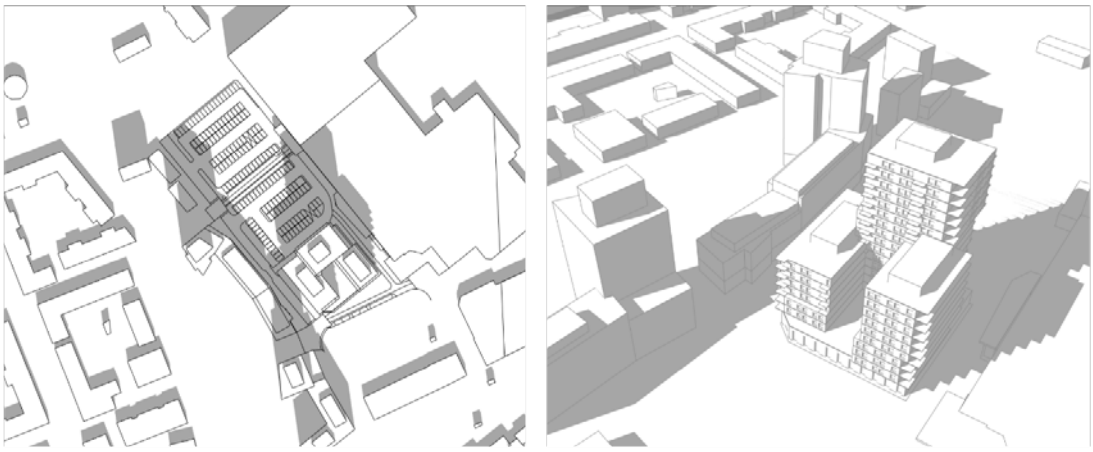
dygn. Skuggor från Kvarter 7 kommer ha minimal påverkan för omkringliggande butiker och verksamheter då ICAs fastighet som ligger nordost om Kvarter 7 inte har några uteservering eller verksamheter som ligger direkt mot den påverkade fasaden.

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

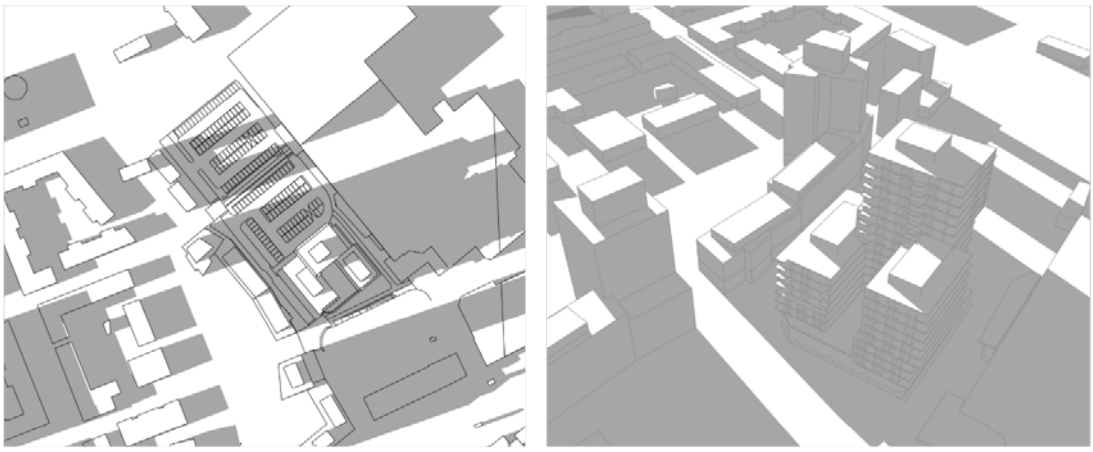
Vår- och höstdagsutjämning 20 mars / 23 september



Kl 09.00



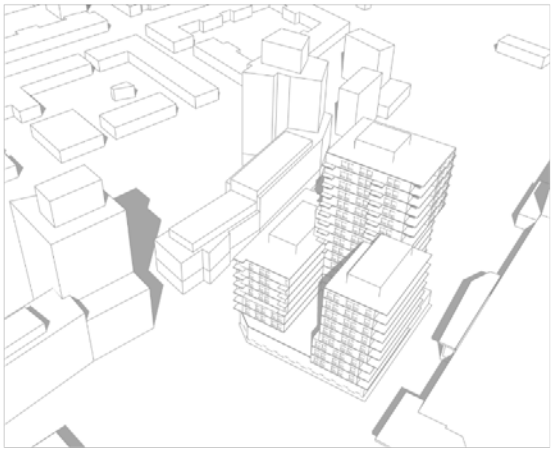
Kl 12.00



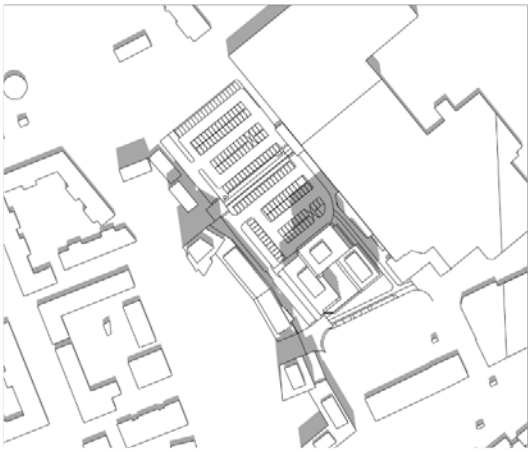
Kl 17.00

Sommarsolstånd 21 juni



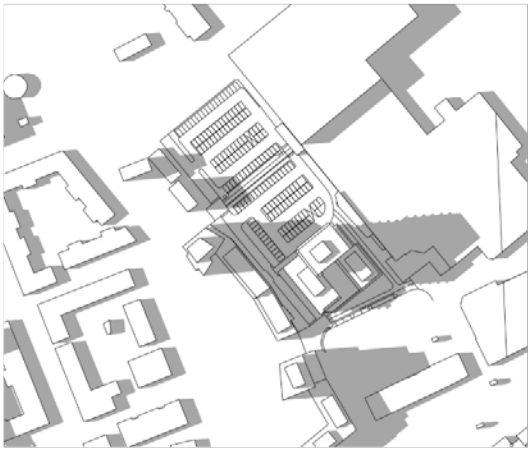


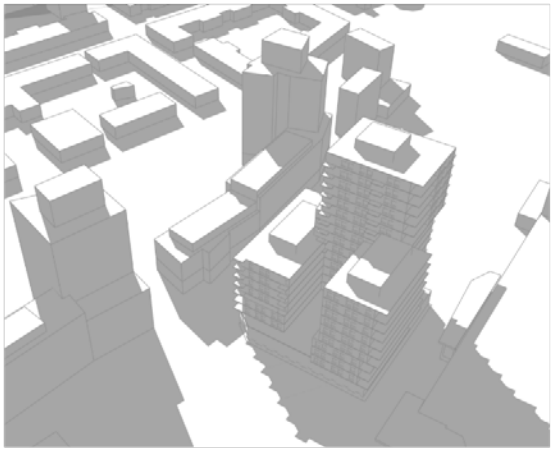
Kl 09.00





Kl 12.00





Kl 17.00

Vintersolstånd 21 december

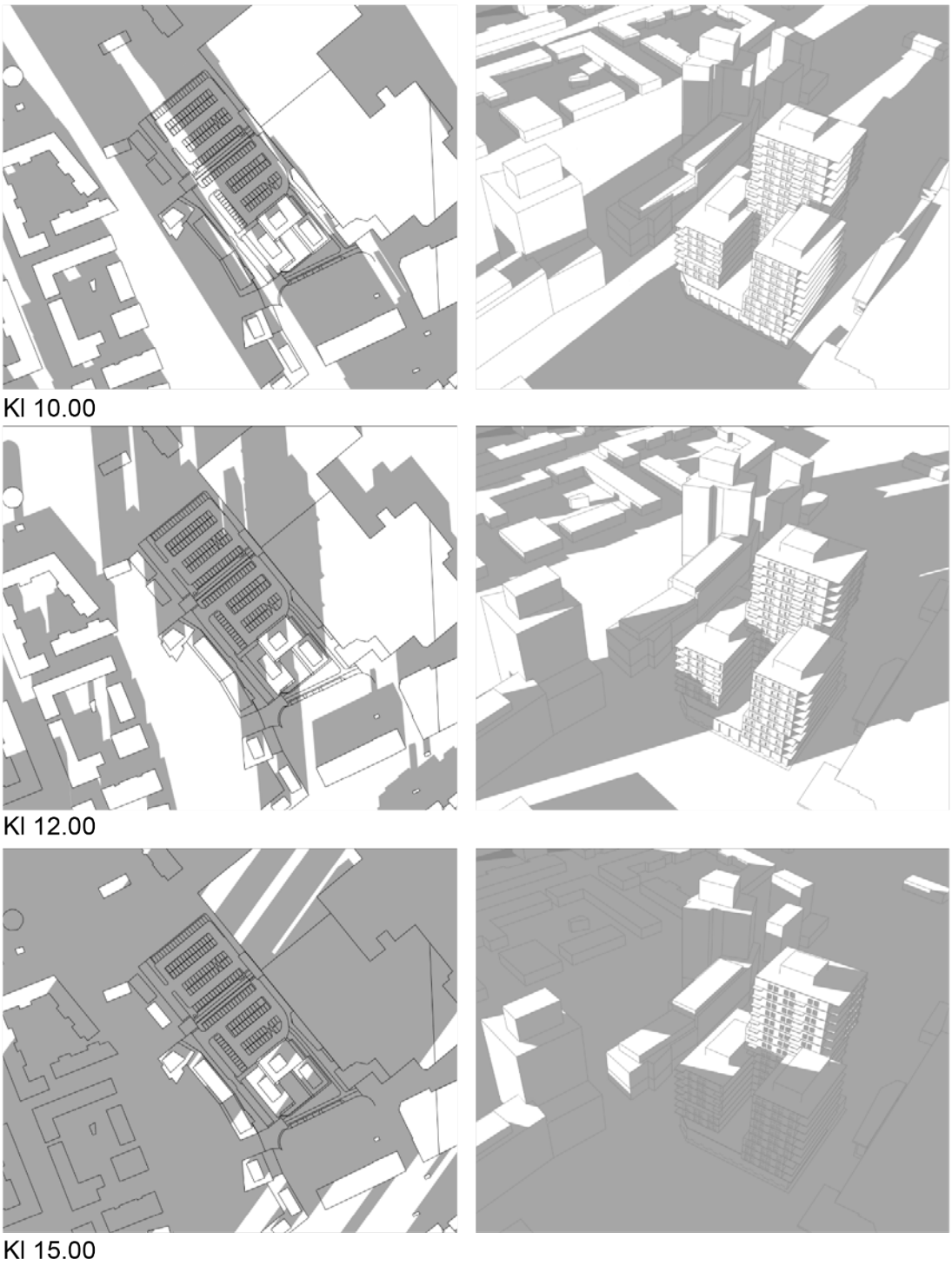


Bild 32. Sol- och skuggstudie

SOCIALA KONSEKVENSER

BARNPERSPEKTIV

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

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

TILLGÄNGLIGHET

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

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

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

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

MÖTESPLATSER

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

TRAFIK

MOTORTRAFIK

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

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

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

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

GÅNG- OCH CYKELTRAFIK

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

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

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

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

Agne Mårtensson, byggledning

Alva Kalm, VA-ingenjör

Ann-Charlotte Stålhandske, trafikingenjör

Beata Lindqvist, bygglovshandläggare

Denis Nähring, mark och exploateringsingenjör

Hans Nilsson de la Croix, planarkitekt

Isabell Hilmersson, projektledare

Jennifer Ivåker, miljöinspektör

Jenny Bjönness Bergdahl, trafikstrateg

Jürgen Persson, GIS-ingenjör

Lina Junedahl, miljöingenjör

Maria Young, trafikutredare

Maria Örenfors, planarkitekt

Tanya Dam, planarkitekt

Åsa Johansson, stadsarkitekt

SAMHÄLLE OCH UTVECKLING

Pernilla Attnäs björk
Plan- och mexchef

Hans Nilsson de la Croix
Planarkitekt

Tanya Dam
Planarkitekt

KUNGÄLVS KOMMUN

Granskningshandling
Ärende: KS2022/0463
2025-11-17

Samrådsredogörelse

Detaljplan för Bostäder

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

I Kungälv, Kungälvs kommun

PLAN
SAMHÄLLE OCH UTVECKLING
KUNGÄLVS KOMMUN

ADRESS Stadshuset, 442 81 Kungälv
TELEFON 0303-23 80 00 (växel)
FAX 0303-23 91 67

INNEHÅLL

INLEDNING 3

SAMRÅDETS GENOMFÖRANDE 3

SAMMANFATTNING 3

INKOMNA SYNPUNKTER 4

VANLIGT FÖREKOMMANDE SYNPUNKER 4

STATLIGA MYNDIGHETER 4

STATLIGA BOLAG 13

REGIONALA ORGAN 14

KOMMUNALA NÄMNDER, BOLAG OCH FÖRVALTNINGAR 14

SAKÄGARE 16

BOSTADSRÄTTSINNEHAVARE, HYRESGÄSTER OCH BOENDE 18

ÖVRIGA PRIVATPERSONER, FÖRENINGAR MED MERA 20

FÖRÄNDRING AV PLANFÖRSLAGET 23

BILAGA 1. LÄNSSTYRELSENS SAMRÅDSYTTRANDE 25

INLEDNING

SAMRÅDETS GENOMFÖRANDE

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

SAMMANFATTNING

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

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

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

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

INKOMNA SYNPUNKTER

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

VANLIGT FÖREKOMMANDE SYNPUNKER

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

STADSBILD OCH GESTALTNING

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

FORDONSTRAFIK OCH TRAFIKSÄKERHET

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

GRÖNSTRUKTUR OCH PARKMARK

Ett antal yttranden uttrycker önskan om fler grönytor och parkmark.

STATLIGA MYNDIGHETER

1. LÄNSSTYRELSEN (2024-05-03)

LÄNSSTYRELSENS SAMLADE BEDÖMNING

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

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

Synpunkter på sådant som kan aktualisera prövning

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

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

Prövningsgrunder enligt PBL 11 kap. 10§

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

• Riksintresse (både MB kap 3 och 4)

• Mellankommunala frågor och regionala förhållanden

• Miljökvalitetsnormer (MKN) (MB 5 kap, luft och vatten)

• Strandskydd (MB 7kap)

• Hälsa och säkerhet (risk för olyckor, översvämning, erosion) geoteknik

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

MILJÖKVALITETSNORMER (MKN)
MKN Vatten

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

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

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

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

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

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

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

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

MKN luft

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

HÄLSA OCH SÄKERHET, RISK FÖR OLYCKOR, ÖVERSVÄMNING OCH EROSION

Buller

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

Översvämningsrisk, skyfall

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

Råd enligt 2 kap. PBL

Förhållande till kommunens översiktsplan

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

Farligt gods

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

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

Stabilitet

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

Kulturmiljö

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

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

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

Social hållbarhet och bebyggelsestruktur

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

Digitala detaljplaner

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

Övrigt

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

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

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

Se yttrande från Lantmäteriet, daterat 2024-04-15

Undersökning om betydande miljöpåverkan

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

KOMMENTAR

MKN Vatten och Översvämningsrisk, Skyfall

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

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

Området är klassat som centrumområde både före och efter planerad exploatering, vilket innebär att dimensionerande regns återkomsttid sätts till 30 år enligt Svenskt vattenP110 tabell 2.1. För detaljerad redovisning hänvisas till avsnitt 5.1 Flöden i dagvattenutredningen.

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

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

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

MKN luft

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

Buller

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

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

Farligt gods

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

Stabilitet

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

Kulturmiljö

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

Social hållbarhet och bebyggelsestruktur

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

Digitala detaljplaner

Synpunkten noteras.

2. LANTMÄTERIET (2024-04-15)

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

För plangenomförandet viktiga frågor där planen måste förbättras

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

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

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

Delar av planen som bör förbättras.

Ange genomförandetiden i antal år

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

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

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

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

Saknas redogörelse av x-områden i planbeskrivningen

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

KOMMENTAR

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

Synpunkten noteras.

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

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

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

Genomförandetiden i antal år

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

Saknas redogörelse av x-områden i planbeskrivningen

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

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

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

Bakgrund och förutsättningar

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

Geologiska och geotekniska förutsättningar

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

SGI:s synpunkter

SGI har ur geoteknisk säkerhetssynvinkel inget att erinra mot planförslaget.

KOMMENTAR

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

4. POLISMYNDIGHETEN (2024-04-10)

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

KOMMENTAR

Synpunkten noteras.

5. TRAFIKVERKET (2024-05-02)

Buller

Vid ny-, om- eller tillbyggnad är det kommunen som ansvarar för att riktvärdena enligt förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader inte överskrids. Trafikverket bekostar inga nödvändiga bullerskyddsåtgärder som kan komma att krävas.
En eventuell uteplats ska lokaliseras till en sida som klarar riktvärdena för uteplats enligt förordningen. Trafikverket anser även att riktvärdena för inomhusbuller enligt BBR, Boverkets byggregler, ska klaras.

Trafikutredning

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

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

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

Trafikmängd

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

Luftfart

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

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

KOMMENTAR

Buller

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

Trafikutredning och trafikmängd

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

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

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

Luftfart

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

6. LUFTFARTSVERKET (2024-05-08)

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

KOMMENTAR

Synpunkten noteras.

7. FÖRSVARSMAKTEN(2024-04-29)

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

KOMMENTAR

Synpunkten noteras.

8. SVENSKA KRÄFTNÄT(2024-04-15)

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

KOMMENTAR

Synpunkten noteras.

STATLIGA BOLAG

9. TELIA (2024-04-05)

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

KOMMENTAR

Synpunkten noteras.

10. SWEDAVIA(2024-04-24)

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

Swedavia har därmed inget att erinra i detta samrådsskede.

KOMMENTAR

Synpunkten noteras.

11. VATTENFALL (2024-04-08)

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

KOMMENTAR

Synpunkten noteras.

12. POSTNORD(2024-04-08)

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

KOMMENTAR

Synpunkten noteras.

REGIONALA ORGAN

13. FRYSTAD FLGPLATS (2024-05-03)

Fyrstads Flygplats AB har inget att erinra över detaljplaneförslaget.

KOMMENTAR

Synpunkten noteras.

14. NORDION ENERGI(2024-04-11)

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

KOMMENTAR

Synpunkten noteras.

15. BOHUS RÄDDNINGSTJÄNST(2024-05-03)

BORF

Bohus Räddningstjänstförbund (BORF) anser att det befintliga vattenförsörjningssystemet till släckvatten och antal befintliga brandposter är tillräckligt. Notera att om ändring föreslås där vattenförsörjningen påverkas i den utsträckning att det möjligt kan påverka räddningstjänsten insats ska BORF kontaktas.
Utöver noteringen ovan kring vattenförsörjning för släckvatten har BORF inget att erinra kring den föreslagna detaljplanen utifrån det granskade underlaget.

KOMMENTAR

Synpunkten noteras.

16. VÄSTTRAFIK (2024-04-17)

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

KOMMENTAR

Synpunkten noteras.

KOMMUNALA NÄMNDER, BOLAG OCH FÖRVALTNINGAR

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

Miljöenheten

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

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

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

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

Bygglovsenheten

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

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

KOMMENTAR

Miljöenheten

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

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

Kommunen har tagit fram en tätortsövergripande luftutredning (COWI, 2024) som innefattar det aktuella planområdet. Utredningen visar att de beräknade halterna ligger under gällande miljökvalitetsnormer (MKN) för både PM_{10} och NO_2, samt att även miljökvalitetsmålet Frisk luft förväntas klaras i gaturummet och planområdet, även med ökad trafikbelastning. Detta indikerar att luftkvaliteten enligt utredningen bedöms uppfylla miljökvalitetsnormerna trots förtätningen. Planbeskrivningen har uppdaterats med resultatet.

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

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

SAKÄGARE

18. FASTIGHETSÄGARE 1 (2024-05-03)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

19. FASTIGHETSÄGARE 2 (2024-05-03)

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

KOMMENTAR

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

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

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

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

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

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

BOSTADSRÄTTSINNEHAVARE, HYRESGÄSTER OCH BOENDE

20. PRIVATPERSON 6 (2024-04-08)

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

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

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

KOMMENTAR

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

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

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

ÖVRIGA PRIVATPERSONER, FÖRENINGAR MED MERA

21. PRIVATPERSON 1 (2024-04-23)

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

KOMMENTAR

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

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

22. PRIVATPERSON 2 (2024-04-22)

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

KOMMENTAR

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

23. PRIVATPERSON 3 (2024-04-18)

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

KOMMENTAR

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

24. PRIVATPERSON 4 (2024-04-17)

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

KOMMENTAR

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

25. PRIVATPERSON 5 (2024-04-09)

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

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

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

KOMMENTAR

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

26. PRIVATPERSON 7 (2024-05-06)

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

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

Obalansen i planförslaget behöver åtgärdas.

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

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

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

Förslag baserat på Magnolias vinnande tävlingsbidrag

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

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

KOMMENTAR

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

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

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

FÖRÄNDRING AV PLANFÖRSLAGET

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

Utredningar

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

Plankarta

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

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

Planbeskrivning

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

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

BILAGA 1. LÄNSSTYRELSENS SAMRÅDSYTTRANDE

Länsstyrelsen Västra Götaland

Yttrande

Datum
2024-05-03

Diarienummer
13998-2024

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

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

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

Länsstyrelsens samlade bedömning

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

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

Synpunkter på sådant som kan aktualisera prövning

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

Motiv för bedömningen

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

Prövningsgrunder enligt PBL 11 kap. 10§

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

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

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

Miljökvalitetsnormer (MKN)

MKN Vatten

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Hälsa och säkerhet, risk för olyckor, översvämning och erosion

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

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

Råd enligt 2 kap. PBL

Förhållande till kommunens översiktsplan

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

Farligt gods

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

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

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

Stabilitet

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

Kulturmiljö

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

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

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

Social hållbarhet och bebyggelsestruktur

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

Digitala detaljplaner

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

Övrigt

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

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

Se yttrande från Lantmäteriet, daterat 2024-04-15

Undersökning om betydande miljöpåverkan

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

De som medverkat i beslutet

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

Bilaga för kännedom:

Kopia av yttrande till Länsstyrelsen från SGI, daterat 2024-04-25
Kopia av yttrande till Länsstyrelsen från Lantmäteriet, daterat 2024-04-15

Kopia (utan bilaga) till:

SGI, Hanna Fritzson

Länsstyrelsen/
Miljöskyddsavdelningen, Robert Jalvin
Samhällsavdelningen, Enheten för samhällsskydd och beredskap, Linda Tofeldt
Samhällsavdelningen, Kulturmiljöenheten, Lena Emanuelsson
Vattenavdelningen, Josefin Dannerstedt
Funktionschef Plan och bygg

KUNGÄLVS KOMMUN

Tjänsteskrivelse

Handläggarens namn
Margaretha Olsson

Klicka eller tryck här för att ange datum.

Exploateringsavtal för Gaffelkremlan 1 (Dnr KS2022/1426) (Dnr KS2022/1426-1)

Sammanfattning

Kommunen gav planbesked 2019-03-08 för Detaljplan för nybyggnation av flerbostadshus inom fastigheten Gaffelkremlan 1. Exploatören CEB Gaffelkremlan AB är lagfaren ägare till Gaffelkremlan 1. Exploatören har för avsikt att uppföra flerbostadshus i 3-5 våningar för ca 40-60 lägenheter inom fastigheten Gaffelkremlan 1.

Ett plankostnadsavtal har ingåtts mellan kommunen och Cemera Fastigheter AB 2020-05-12.
I samband med antagande av detaljplanen ska ett exploateringsavtal tecknas avseende förutsättningar och ansvarsfördelning för genomförande av detaljplanen.

Exploateringen inom detaljplaneområdet medför inga kostnader för kommunen då fastigheten är privatägd och det är enskilt huvudmannaskap.

Exploateringen inom detaljplaneområdet medför ökade driftkostnader för kommunen

Förvaltningen föreslår att exploateringsavtalet ska godkännas och att kommundirektören och kommunstyrelsens ordförande får i uppdrag att underteckna exploateringsavtalet.

Juridisk bedömning

Beslutet stöds av kommunens antagna styrdokument markanvisning, exploateringsavtal och medfinansieringsersättning, KS2019/0931.
Exploateringsavtalet har upprättats i enlighet med tillämpliga lagrum i Jordabalken (1970:994) och Plan och bygglagen (2010:900).

Förvaltningens bedömning

Kommunen gav planbesked 2019-03-08 för Detaljplan för nybyggnation av flerbostadshus inom fastigheten Gaffelkremlan 1. Exploatören CEB Gaffelkremlan AB är lagfaren ägare till Gaffelkremlan 1. Exploatören har för avsikt att uppföra flerbostadshus i 3-5 våningar för ca 40-60 lägenheter inom fastigheten Gaffelkremlan 1.

Ett plankostnadsavtal har ingåtts mellan kommunen och Cemera Fastigheter AB 2020-05-12

I samband med antagande av detaljplanen ska ett exploateringsavtal tecknas avseende förutsättningar

och ansvarsfördelning för genomförande av detaljplanen. Exploateringsavtalet reglerar vatten och avlopp, byggnation, fastighetsrättsliga frågor mm.

Förvaltningen föreslår att exploateringsavtalet ska godkännas och att kommundirektören och kommunstyrelsens ordförande får i uppdrag att underteckna exploateringsavtalet.

Ärendenivåer – bedömning utifrån kommunfullmäktiges strategiska mål eller kommunstyrelsens resultatmål

Kommunfullmäktige strategiska mål
Föreslagen åtgärd bedöms vara i linje med målet om ” En ökad samordning mellan infrastruktur och byggnation i hela kommunen.
Genom byggnation inom berört område utnyttjas befintligt utbyggd infrastruktur som finns inom och i direkt anslutning till detaljplaneområdet, till exempel vägar, vatten- och avloppsnät.

Bedömning utifrån miljö, hållbarhet och mål i Agenda 2030

I detaljplanens planbeskrivning redogörs för planområdets förhållande till de miljömål som bedömts relevanta för planförslaget.

Bedömning utifrån politiska styrdokument

Beslutet stöds av kommunens antagna styrdokument markanvisning, exploateringsavtal och medfinansieringsersättning, KS2019/0931.

Bedömning utifrån ett medborgar- och brukarperspektiv

Detaljplanen är ett privat initiativ för att utöka byggrätter vilket gynnar näringslivet.
Planen ger kvaliteter i form av goda förutsättningar för utomhuslek i varierad natur utanför den egna bostaden. Planområdet har relativt goda kommunikationer med buss samt gång- och cykelväg.
Detta kan till viss del överbrygga ungdomars och de lite äldre barnens barriärer och underlättar deras sociala sammanhang.
Uppförande av ett förhöjt övergångsställe från det nya bostadskvarteret över Helgonagatan norrut ska uppföras som en säkerhetshöjande åtgärd.

Bedömning utifrån ett medarbetarperspektiv

Ur ett medarbetarperspektiv ger beslutet möjlighet och tid att påbörja arbete med ny detaljplan eller andra uppgifter.

Ekonomisk bedömning

Exploateringen inom detaljplaneområdet medför ökade driftkostnader för kommunen både inom och utanför detaljplaneområdet.
Driftkostnader

Kommunen är huvudman för allmän plats i framtagen detaljplan. Detta innebär att Kommunen kommer att få ansvar och kostnader för drift och underhåll av nya allmänna anläggningar inom planområdet såsom en ny gångbana inom allmän platsmark (GATA) och angöringsficka för avfallshämtningsfordon och dragväg för avfallskärl. Kommunen kommer att få driftkostnader under en begränsad tid för uppförande av nya träd inom allmän plats mot Helgonagatan..
Allmänna anläggningar utanför planområdet såsom ett förhöjt övergångsställe ska uppföras och bekostas av exploatören och driftas av kommunen. Anslutande gångväg ska uppföras och driftas av Exploatören och kommunen står för underhållet.

Medfinansieringsersättning

Medfinansieringsersättning enligt 39-40§§ 6 kap plan- och bygglagen. Med anledning av den lagstiftning som trädde i kraft den 1 januari år 2015, har kommunfullmäktige beslutat om riktlinjer för markanvisning, exploateringsavtal och medfinansieringsersättning KF§210/2019. Riktlinjerna ska klargöra vilka förutsättningarna och krav som Kommunen ställer på byggherrar som vill exploatera mark.
För exploatering enligt denna detaljplan ska medfinansieringsersättningen erläggas enligt Kommunens gällande riktlinjer. Medfinansieringsersättningen innebär att den som får nytta av infrastrukturen också ska bidra ekonomiskt till utbyggnaden av denna.
Medfinansieringsersättningen för denna detaljplan ska enligt Kommunens riktlinjer erläggas för influensområde för bostäder: Trafikmot, Kareby och Kungälvs centrum. Ersättningen baseras på hur många BTA som ska byggas. Inom Gaffelkremlan 1 ska det byggas ca 4900 kvm BTA. Vilket ger en medfinansieringsersättning på 735 000 kr, definitivt antal BTA fastställs i bygglovet. Medfinansieringsersättning ska erläggas i samband med bygglovet. Förvaltningen har frångått kommunfullmäktiges beslut om riktlinjer för markanvisning, exploateringsavtal och medfinansieringsersättning och valt att ta ut ersättningen vid bygglov istället för vid lagakraftvunnen detaljplan. Detta på grund av rådande omständigheter där inflationen leder till ökade kostnader.

Förslag till beslut

1. Upprättat exploateringsavtal mellan kommunen och CEB Gaffelkremlan AB godkänns.
2. Kommundirektören och kommunstyrelsens ordförande får i uppdrag att underteckna exploateringsavtalet.

Tomas Turnéus
Verksamhetschef Ledning samhällsbyggnad

Mirsad Radoncic
Ledning stab

Expedieras till: Pernilla Attnäs Björk, Margaretha Olsson

För kännedom till: CEB Gaffelkremlan AB

KS2022/1426

Mellan CEB Gaffelkremlan AB (nedan kallad Exploatören), org.nr 556667-2365), Stora Torget 1, 503 30 Borås och Kungälvs kommun (nedan kallad Kommunen), org.nr 212000-1371, 442 81 Kungälv, gemensamt kallat Parterna, träffas härmed följande

EXPLOATERINGSAVTAL

Avseende exploatering inom detaljplan för Gaffelkremlan 1, Kungälvs kommun, Västra Götalands län.

Till Avtalet hör bilagda handlingar:

Bil 1: *Detaljplaneförslag, plankarta antagandehandling*

A. BAKGRUND OCH FÖRUTSÄTTNINGAR

1. Bakgrund och syfte

Ny detaljplan för Gaffelkremlan 1, nedan kallad Detaljplanen, är under framtagande.

Detta exploateringsavtal syftar till att reglera villkoren för genomförandet av den planerade byggnationen för Exploatören på Gaffelkremlan 1 (se bilaga 1). Markarbeten och byggnation av bostäder för detta ändamål planeras att påbörjas som tidigast 2026. All allmän platsmark inom planområdet har kommunalt huvudmannaskap. Berörd allmän platsmark utgörs av området mellan Gaffelkremlan 1 och Helgonagatan.

B. DETALJPLAN

1.Beskrivning

Kommunstyrelsen har 2019-03-20 gett förvaltningen i uppdrag att upprätta detaljplan för bostäder på fastigheten Gaffelkremlan 1 i Kungälvs kommun enligt plan- och bygglagen PBL (2010: 900) kap. 5 § 11.

Syftet med detaljplanen är att skapa förutsättningar för nybyggnation av flerbostadshus inom fastigheten Gaffelkremlan 1. Utformningen av bebyggelsen ska regleras så att det nya bostadskvarteret anknyter till kringliggande bebyggelse.

Detaljplanen innebär att det berörda områdets användning ändras från industri till bostäder. Befintlig industribebyggelse inom fastigheten Gaffelkremlan 1 föreslås rivas och ersättas av flerbostadshus i 3–5 våningar för ca 40-60 lägenheter.

2. Plankostnad

Mellan Parterna finns sedan tidigare gällande plankostnadsavtal som reglerar Exploatörens ansvar för detaljplanekostnaderna.

3. Planavgift

Exploatören står för kostnaderna, enligt plankostnadsavtalet samt för utredningar. När Exploatören har erlagt detaljplanekostnader i enligt med detta avtal behöver Exploatören, eller köpare av Exploatörens fastighet, inte betala planavgift i samband med bygglov inom den detaljplan som avtalet avser.

C. FASTIGHETSBILDNING

1. Fastighetsbildning
Exploatören ansöker om och bekostar nödvändig fastighetsbildning för genomförande av detaljplanen hos Lantmäteriet.

2. Ledningsrätt
Inga befintliga ledningsrätter finns idag inom planområdet. Om nya ledningsrätter behöver skapas i framtiden så ombesörjer och bekostar ledningsägaren ansökan och bildande av ledningsrätt hos Lantmäteriet, så att nedläggning, framtida drift och underhåll av anläggningen blir tryggad.

3. Servitut
Inom planområdet finns ett befintligt officialservitut för väg till förmån för Doftriskan 7. Detta ska fortsätta att gälla.

Inom planområdets östra hörn finns en befintlig ledning för dagvatten från en gatubrunn fram till ledningsnätet i Helgonagatan. Om ledningen ska ligga kvar i befintligt läge ska ett avtalsservitut upprättas. Detta ska bekostas och upprättas av Kommunen.

D. ALLMÄNNA OCH GEMENSAMMA ANLÄGGNINGAR

1.Allmän plats gata inom detaljplaneområdet
All allmän platsmark inom planområdet har kommunalt huvudmannaskap. Berörd allmän platsmark utgörs av området mellan Gaffelkremlan 1 och Helgonagatan (Kommunens fastighet Munkegärde 1:1). Området planläggs som GATA i enlighet med befintlig användning.

En ny gångbana är möjlig att anlägga inom allmän platsmark (GATA) i planområdets västra del, fram till planerat nytt övergångsställe. Detta sker, om aktuellt, på Kommunens initiativ och bekostas av Kommunen.

En trädrad med minst 2 träd inom allmän plats mot Helgonagatan strax nordväst om befintlig infartsväg till Gaffelkremlan 1.
Antalet träd undersöks i samband med detaljprojektering och ledningsförläggning.
Exploatören bekostar, sköter inköp, utkörning, grävning och plantering av träden i samråd med kommunen.
Kommunen och Exploatören ska ha en dialog inför Trädplanteringen och Kommunen tar fram skötselplan för träd och ansvarar för och bekostar skötsel och drift.

2. Allmänna anläggningar utanför planområdet
Ett förhöjt övergångsställe från det nya bostadskvarteret över Helgonagatan norrut ska uppföras som en säkerhetshöjande åtgärd. Detta ska uppföras och bekostas av exploatören och driftas av Kommunen. Kommunen ska granska ritningarna innan övergångsstället byggs och vara med på slutbesiktning. Anslutande gångväg mellan det förhöjda övergångsstället och kvartersmark ska uppföras och bekostas av Exploatören. Exploatören står för driften och Kommunen för underhållet av gångvägen enligt Kommunens lokala föreskrifter för gatunrenhållning. Det förhöjda övergångstället samt anslutande gångväg ska vara färdigställda och slutbesiktigade innan första inflyttningen av området har skett.

En angöringsficka för avfallshämtningsfordon samt anslutande dragväg för avfallskärl ska anordnas inom allmän plats GATA i enlighet med Kommunens avfallsföreskrifter. Angöringsfickan ska vara minst 12 meter lång och 3 m bred. Eventuell kantsten mellan dragväg och angöringsficka ska vara fasad för att kärlen ska kunna dras obehindrat. Exploatören bekostar samt ansvarar för att anordna angöringsficka och dragväg inom allmän plats.

3. Va-anläggningar

Planområdet ligger inom Kommunens verksamhetsområde för vatten-, dag- och spillvatten. I Helgonagatan finns kommunala Va-huvudledningar. Kungälvs kommun ansvarar för utbyggnad, drift och underhåll av allmänna vatten-, spill- och dagvattenledningar fram till förbindelsepunkt.

Vattenförbrukningen kommer att öka till följd av föreslagen exploatering. Markera Mark Göteborg AB, 2023-05-05 (Rev. A 2023-11-03) har på uppdrag av Kommunen tagit fram en VA- och dagvattenutredning med anledning av pågående planarbete. Enligt genomförd utredning förväntas flödet överskrida den beräknade kapaciteten på befintlig vattenservis. För att klara det dimensionerade flödet behöver servisen dimensioneras upp. Detta är avhängt av exploateringen och görs en förändring i bygglovet så behövs en ny utredning tas fram som bekostas av exploatören.

Om våningsantalet överstiger två våningar bör en lokal tryckstegring göras för att erhålla fullgott vattentryck. Exploatören ska bekosta en ev flytt av serviser och en uppdimensionering av vattenledning vilket regleras i ett separat avtal mellan exploatör och Kungälvs kommun. Detta regleras och hanteras vid en ny va-utredning enligt ovan stycke.

4. Slutbesiktning

När arbetena enligt punkt D2 färdigställts skall Exploatören informera och kalla Kommunen och till slutbesiktning.

5. Arkeologi

Inom området finns inga kända fornlämningar eller kulturhistoriskt värdefull miljö eller objekt. I det fall fornlämningar påträffas ska berörd part bekosta och vidta de åtgärder som myndigheter kräver.

6. **Gatukostnadsersättning**

När exploatören till alla delar fullgjort sina förpliktelser enligt punkterna D2, i detta avtal, är blivande fastigheter på exploatörens mark inom detaljplanen befriade från att betala ersättning för gatukostnad under genomförandetiden i enlighet med nu aktuell detaljplan. Friskrivningen gäller dock inte ersättning för arbeten på gata och allmän plats som i framtiden kan komma att belasta fastigheterna efter genomförandetidens utgång samt exempelvis vid ny eller ändrad detaljplan.

7. Säkerhet

Exploatören ska lämna in en säkerhet till Kommunen på 250 000 kr för Exploatörens åtagande enligt punkt D2.
Säkerheten är avsedd att täcka kostnaderna för de anläggningar och åtaganden mm, som exploatören har åtagit sig enligt detta avtal. För det fall exploatören ej fullgör sina skyldigheter enligt avtalet kan Kommunen ta säkerheten i anspråk utan exploatörens medgivande.

Säkerheten skall vara antingen moderbolagsborgen, bankgaranti eller försäkringsgaranti. Säkerheten ska lämnas in till Kommunen vid exploatörens undertecknande av avtalet.

E. HUSBYGGNATION OCH ANLÄGGNINGAR INOM KVARTERSMARK

1. Husbyggnation
Exploatören ansvarar för alla åtgärder inom sin kvartersmark. Exploatören ska följa de gestaltnings principer som framgår av planbestämmelser/-karta.

2. Upplåtelseform
Exploatören planerar att inom planområdet uppföra 4 flerbostadshus innehållande 40-60 bostäder som planeras att upplåtas med fri upplåtelseform.

3. Miljö- samt tillgänglighetsanpassning av byggnation
Kommunen uppmuntrar till miljöanpassad byggnation. Det gäller till exempel energi-effektiva bostäder, hållbara materialval, insatser för biologisk mångfald, tillgängliggörande av naturområden samt underlättande för de boende att göra hållbara val i vardagen. Även byggprocessen bör vara resurs- och energieffektiv för att minska dess negativa miljöpåverkan.

4. Parkering
Parkering ska lösas inom kvartersmark i enlighet med Kommunens parkeringsnorm. Vid en maximal exploatering enligt planförslaget krävs att parkering anordnas delvis under mark för att tillräckligt antal parkeringar enligt gällande parkeringsnorm ska kunna uppnås. Vid en lägre exploatering om ca 40 bostäder kan tillräckligt antal parkeringar uppnås utan under-jordisk parkering. Parkering kan då anordnas delvis som markparkeringar och delvis i markplan/souterrängplan under byggnader inom den södra delen av planområdet. Definitivt antal parkeringar som ska anläggas fastställs i bygglovsskedet.

5.Tidplan
Exploatören avser att påbörja byggnationen efter att detaljplanen vunnit laga kraft då utifrån marknadsläget.

6. Besiktning av befintliga hus
Exploatören ansvarar för ev erforderlig besiktning av befintliga byggnader på omkring-liggande fastigheter innan arbete påbörjas.

7. Tillgänglighet under byggnation
Exploatören skall tillse att det i samband med deras anläggnings- och byggnadsarbeten enligt detta avtal finns erforderlig framkomlighet för gång-, cykel- och biltrafik i området.

8. Syn och skador
Exploatören eller av denna anlitade entreprenör ska svara för att erforderlig syn och besiktning av anläggningar och byggnader genomförs enligt gängse metoder.
De skador som uppkommer under byggnadstiden och som vållats av Exploatören eller av denne anlitad entreprenör ska återställas genom Exploatörens försorg och på dess bekostnad.

9. Försäkringar
Med anledning av ovan nämnda arbeten ska Exploatören teckna de försäkringar som erfordras för att ge omkringliggande fastigheter betryggande skydd mot eventuella skador.

10. Grundförhållanden
Markförhållandena bedöms inte medföra behov av bestämmelser för lastrestriktion eller grundläggning. Inför byggnation bör för grundläggningen olämpliga material schaktas bort. Kompletterande undersökningar för att säkerställa fyllningens egenskaper bör utföras vid detaljprojektering.

11. Markförorening
Inför planarbetet har en översiktlig miljögranskning (2017-08-18) och en kompletterande miljöteknisk undersökning (2020-06-24) genomförts. Sannolikheten att det förekommer allvarlig markförorening bedöms i genomförda utredningar vara låg. Vid rivning och schaktarbeten kan dock lokala föroreningar ändå påträffas. I samband med rivning av befintlig bebyggelse ska bärlager och byggnadsmaterial kontrolleras. Om föroreningar påträffas ska Kommunens miljöenhet underrättas. Om sanering ska utföras ska en anmälan inlämnas till Kommunens miljöenhet.

Om bottenplattan från befintlig byggnation inte kommer att rivas i samband med exploatering ska samråd med Kommunens miljöenhet ske gällande behov av kompletterande provtagning av mark och bottenplatta innan bostäder byggs.

Enligt tidigare markundersökningar kan det finnas markföroreningar inom Gaffelkremlan 1. Om ytterligare markutredningar, markundersökningar (eller motsvarande) och marksanering behövs, av vilket slag det än må vara, hanteras och bekostas dessa helt av Exloatören.

12. Radon
Byggnader inom normalriskområde kan normalt utföras med radonskyddande konstruktion eller motsvarande åtgärder så att högsta tillåtna radonhalt inte överskrids i byggnaden. Ansvaret för att bedöma den faktiska radonrisken på varje byggplats och vidta tillräckliga skyddsåtgärder åligger den som ska bygga.

F. TEKNISK FÖRSÖRJING

1. VA-anslutning
Exploatören ansvarar för VA- utbyggnad samt ev uppdimensionering av va servis inom exploateringsområdet, Gaffelkremlan 1. Anläggningsavgift för vatten och avlopp samt ev uppdimensionering av va-servis ska betalas enligt vid varje tillfälle gällande taxa. Debitering sker efter att förbindelsepunkt har upprättats. Anläggningsavgift betalas av den som vid dagen för förbindelsepunktens upprättande är ägare till fastigheten/erna inom området, om ingen annan överenskommelse gjorts.

2. Dagvatten
Exploatören bygger ut dagvattensystemet inom kvartersmark i enlighet med Kommunens dagvattenplan med innehållande dagvattenpolicy antagen 2017-05-18 (KS 2013/1902-47-48). Detaljplanens bestämmelser samt framtagen VA- och dagvatten-utredning (Markera Mark Göteborg AB, 2023). Dagvatten ska fördröjas/infiltreras och vid behov renas inom kvartersmarken innan avledning till kommunal dagvattenledning. Dagvattenanläggningar inom kvartersmarken byggs ut och bekostad av exploatören.

3. Avfallshantering
I Kommunen finns en antagen renhållningsordning, beslutad av kommunfullmäktige 2023-11-02 (§183/2023) där avfallsföreskrifter ingår, dessa ska följas av Exploatören.

4. El
Exploateringsområdet ska anslutas till befintligt elnät som ägs av Kungälv Energi. Anslutningsavgifter betalas av Exploatören i enlighet med vid anslutningstillfället gällande taxa.

5. Fibernät
Möjlighet att ansluta till fiber finns. Anslutning till fiber kan göras i samband med anslutning till fjärrvärmenätet i samråd med Kungälvs Energi AB.

6.Värme
Fjärrvärme är utbyggt inom området. Exploatören ansvarar för att samråda kring villkoren för anslutning och teckna avtal med Kungälvs Energi AB om så önskas.

G. ÖVRIGT

1. Medfinansieringsersättning
Medfinansieringsersättning enligt 39-40§§ 6 kap plan- och bygglagen. Med anledning av den lagstiftning som trädde i kraft den 1 januari år 2015, har kommunfullmäktige beslutat om riktlinjer för markanvisning, exploateringsavtal och medfinansieringsersättning KF§210/2019. Riktlinjerna ska klargöra vilka förutsättningarna och krav som Kommunen ställer på byggherrar som vill exploatera mark.
För exploatering enligt denna detaljplan ska medfinansieringsersättningen erläggas enligt Kommunens gällande riktlinjer. Medfinansieringsersättningen innebär att den som får nytta av infrastrukturen också ska bidra ekonomiskt till utbyggnaden av denna.
Medfinansieringsersättningen för denna detaljplan ska enligt Kommunens riktlinjer erläggas för influensområde för bostäder: Trafikmot, Kareby och Kungälvs centrum. Ersättningen baseras på hur många BTA som ska byggas. Inom Gaffelkremlan 1 ska det byggas ca 4900 kvm BTA. Vilket ger en medfinansieringsersättning på 735 000 kr. Definitivt antal BTA fastställs i bygglovet.
Medfinansieringsersättning ska i normalfallet för genomförande-, eller exploateringsavtal erläggas inom 30 dagar efter lagakraftvunnet avtal och detaljplan. Men i detta fall kan medfinansieringsersättningen erläggas i samband med bygglovet förutsatt att det godkänns av politiken.

2. Skador
Exploatören ska iaktta aktsamhet så att skador undvikes på befintliga gator och närliggande anläggningar, tex häckar och träd. Skador som uppkommer på befintliga anläggningar utanför Exploatörens tomtmark ska återställas av Exploatören till den del skadan uppkommit till följd av Exploatören eller dennes entreprenörs verksamhet.
Det åligger Exploatören att undvika lerspill o.d som uppkommer vid transporter till och från området i samband med byggnationen. Det åligger Exploatören att i förekommande fall kalla berörda till syn av befintliga anläggningar före och efter genomförd byggnation. De skador som uppkommer under byggnadstiden och som vållats av Exploatören eller av denne anlitad entreprenör ska återställas genom Exploatörens försorg och på dess bekostnad.

3. Upplag och dylikt
Upplag eller uppställning av bodar m.m får inte ske utanför Exploatörens kvartersmark utan skriftligt medgivande från Kommunen eller annan markägare. En avgift kan komma att tas ut för detta.

4. Överlåtelseförbud
Avtalet får inte helt eller delvis överlåtas på annan utan godkännande av Kommunen.

Om Exploatören säljer sin fastighet innan detaljplanens genomförande tid upphör ska ett förbehåll göras i köpekontraktet om att detta exploateringsavtal ska gälla mot ny köpare. Köparen ska förbinda sig att göra motsvarande förbehåll om en försäljning av fastigheten sker inom detaljplanens genomförande tid.
Vid en överlåtelse av avtalet ska en ny fullgod säkerhet ställas i enlighet med punkt D7.

5. Tvist
Tvist med anledning av detta avtal ska avgöras i allmän domstol.

6. Exploateringsavtalets giltighet
Detta Avtal är till alla delar giltigt under förutsättning att:

a) detaljplanen som ligger till grund för detta avtal antas av kommunfullmäktige/ kommunstyrelsen i Kungälv och vinner laga kraft senast två år efter att detta avtal undertecknats av båda parter.

b) det godkänns av kommunfullmäktige/kommunstyrelsen i Kungälv genom beslut som därefter vinner laga kraft.

7. Återgång
Om exploateringsavtalet ej skulle bli giltigt enligt ovan ska överläggningar upptas mellan parterna beträffande projektets fortsatta handläggning.

Detta avtal har upprättats i två likalydande exemplar, varav parterna tagit var sitt.

Kungälv 2025 -
För KUNGÄLVS KOMMUN

Borås 2025 -
För CEB Gaffelkremlan AB

_____
Miguel Odhner
Kommunstyrelsens ordf.

_____
Linda Nygren
Kommundirektör

KUNGÄLVS KOMMUN

Tjänsteskrivelse

Handläggarens namn
Maria Örenfors

2025-11-12

Förslag till beslut - Antagande, Detaljplan Gaffelkremlan 1 och del av Munkegärde 1:1 (Dnr KS2018/0924-153)

Sammanfattning

Detaljplanen innebär att befintlig industribebyggelse inom fastigheten Gaffelkremlan 1 kan ersättas av flerbostadshus i ca 4 – 5 våningar och en maximal exploatering enligt detaljplanen möjliggör för cirka 55 – 60 nya bostäder.

Förslaget var utställt för granskning 10 januari – 31 januari 2025. Under granskningen inkom 21 yttranden vilka finns sammanställda och besvarade i ett granskningsutlåtande. Inkomna yttranden från boende i området rör framför allt bebyggelsens gestaltning, höjd och exploateringsgrad och uttrycker att förslaget medför negativ påverkan avseende bland annat utsikt, insyn, beskuggning och att föreslagen bebyggelse inte passar in i området. Länsstyrelsen bedömer att planen inte kommer att prövas av länsstyrelsen om den antas.

Planförslaget är förenligt med översiktsplanen och länsstyrelsen delar bedömningen att exploateringen inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Inför antagandet har vissa förtydliganden gjorts i planhandlingarna till följd av inkomna yttranden, dessa redovisas i granskningsutlåtandet.

De negativa konsekvenser för enskilda intressen som uppstår bedöms av förvaltningen övervägas av samhällsnyttan av att omvandla en fastighet för industriändamål till bostäder. Exploateringen ligger i linje med översiktsplanen och behovet att hushålla med markresurser inom kommunen. Att bostäderna byggs i anslutning till befintlig kommunal service ger dessutom förutsättningar för att medborgarnas samlade skattemedel kan nyttjas på ett effektivt sätt.

Juridisk bedömning

Planförslaget har tagits fram enligt plan- och bygglagen (PBL 2010:900) och handläggs med standardförfarande i enlighet med 5 kap. PBL då det inte bedöms vara av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse. Planförslaget är förenligt med översiktsplanen och länsstyrelsen delar bedömningen att exploateringen inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden att planen kan accepteras och därför inte kommer att prövas av länsstyrelsen om den antas.

Det finns alltid en risk att detaljplaner överklagas. Kommunjurist har konsulterats efter granskningstidens slut och bedömningen är att de allmänna intressena väger tyngre än de enskilda men att det samtidigt inte finns några garantier för hur sakfrågorna kommer bedömas av mark- och miljödomstol och sedan, om detaljplanen överklagas vidare och får prövningstillstånd, av Mark- och miljööverdomstolen.

Planförslaget bedöms kunna antas enligt 27§ 5 kap. PBL.

Förvaltningens bedömning

Bakgrund

Kommunstyrelsen gav i beslut § 79/2019-03-20 positivt planbesked för att upprätta detaljplan med syfte att möjliggöra bostadsbyggnation på fastigheten Gaffelkremlan 1. Planarbetet påbörjades år 2020 och handläggs med standardförfarande. Förslag till detaljplan var utställt på samråd under perioden 11 oktober 2022 – 1 november 2022 och för granskning 10 januari – 31 januari 2025.

Detaljplanen innebär att områdets användning ändras från industri till bostäder. Befintlig industribebyggelse inom fastigheten Gaffelkremlan 1 kan ersättas av flerbostadshus i ca 4 – 5 våningar. Den nya bebyggelsen regleras bland annat i höjd, takutformning och byggnadsvolym. Utformningen av bostadskvarteret regleras så att en gårdsyta skapas i mitten av kvarteret. För att möjliggöra friyta för utevistelse samt för att knyta an till kringliggande bostadskvarters karaktär med bilfria gårdsmiljöer begränsas möjligheten att anlägga markparkeringar inom kvarteret. En maximal exploatering enligt detaljplanen möjliggör för cirka 55 – 60 nya bostäder. Beroende på bland annat lägenhetsstorlek samt val av parkeringslösning kan det faktiska antalet bostäder bli något högre eller lägre än beräknat.

Under granskningen inkom 21 yttranden vilka finns sammanställda och besvarade i ett granskningsutlåtande. Inkomna yttranden från sakägare och boende i området rör framför allt bebyggelsens gestaltning, höjd och exploateringsgrad. Många uttrycker att förslaget medför negativ påverkan avseende utsikt, insyn och beskuggning samt att föreslagen bebyggelse inte passar in i området. Länsstyrelsen bedömer att ett antagande enligt förslaget inte kommer överprövas. Efter granskningen har geotekniskt PM tagits fram till följd av yttrande från Statens geotekniska institut och planbeskrivning kompletterats med information från denna. Inför antagandet har även andra förtydliganden gjorts i planhandlingarna till följd av inkomna yttranden, dessa redovisas i granskningsutlåtandet.

Bedömning
Planförslaget har tagits fram enligt plan- och bygglagen (PBL 2010:900) och handläggs med standardförfarande då det inte bedöms vara av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse. Planförslaget är förenligt med översiktsplanen och länsstyrelsen delar bedömningen att exploateringen inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

Planförslaget bedöms kunna antas.

Bedömning utifrån kommunstyrelsens resultatmål

Ärendet bidrar till att kommunens användning av fossila bränslen ska minska genom att erhålla planberedskap för 55–60 nya bostäder inom tätortsavgränsning Kungälv.

Bedömning utifrån miljö, hållbarhet och mål i Agenda 2030

Planförslaget innebär en förtätning inom befintligt bostadsområde och exploatering föreslås endast på redan ianspråktagen mark vilket bedöms bidra till att uppnå målet ”Hållbara städer och samhällen”. Att öka antalet bostäder i kollektivtrafiknära lägen och/eller med närhet till gång- och cykelstråk är prioriterat av bland annat klimatskäl.

Bedömning utifrån politiska styrdokument

Planförslaget bedöms vara förenligt med gällande Översiktsplan samt Planeringsstrategi. Det går även i linje med kommunens Dagvattenplan, Mobilitetspolicy med mera.

Bedömning utifrån ett medborgar- och brukarperspektiv

Att bostäderna byggs i anslutning till befintlig kommunal service ger förutsättningar för att medborgarnas samlade skattemedel kan nyttjas på ett effektivt sätt. Att gång- och cykelvägnätet till största delen är separerat från bilvägar ger barn god möjlighet att på ett tryggt sätt ta sig till skolan på egen hand. Munkegärde innehåller idag blandade bostadstyper och ett tillskott på ca 55–60 lägenheter innebär att fördelningen mellan lägenheter och villor/radhus blir ungefär hälften/hälften. Blandade bostadstyper ökar möjligheten för boende att bo kvar i området vid flytt från villa till lägenhet och vice versa.

Bedömning utifrån ett medarbetarperspektiv

Efter beslutet kommer administrativa, juridiska och planarkitektresurser fortsatt krävas för administration av antagandebeslut, hantering av ett eventuellt överklagande samt distribution av en eventuellt laga kraftvunnen detaljplan. Detta påverkar arbetsbelastningen i den mån tjänstemän resurssätts för andra projekt innan detaljplanen är helt färdigadministrerad.

Ekonomisk bedömning

Detaljplanearbetet finansieras i sin helhet av exploatören i enlighet med upprättat plankostnadsavtal. Ett exploateringsavtal tecknas mellan kommun och exploatör som reglerar kostnader och ansvar för detaljplanens genomförande.

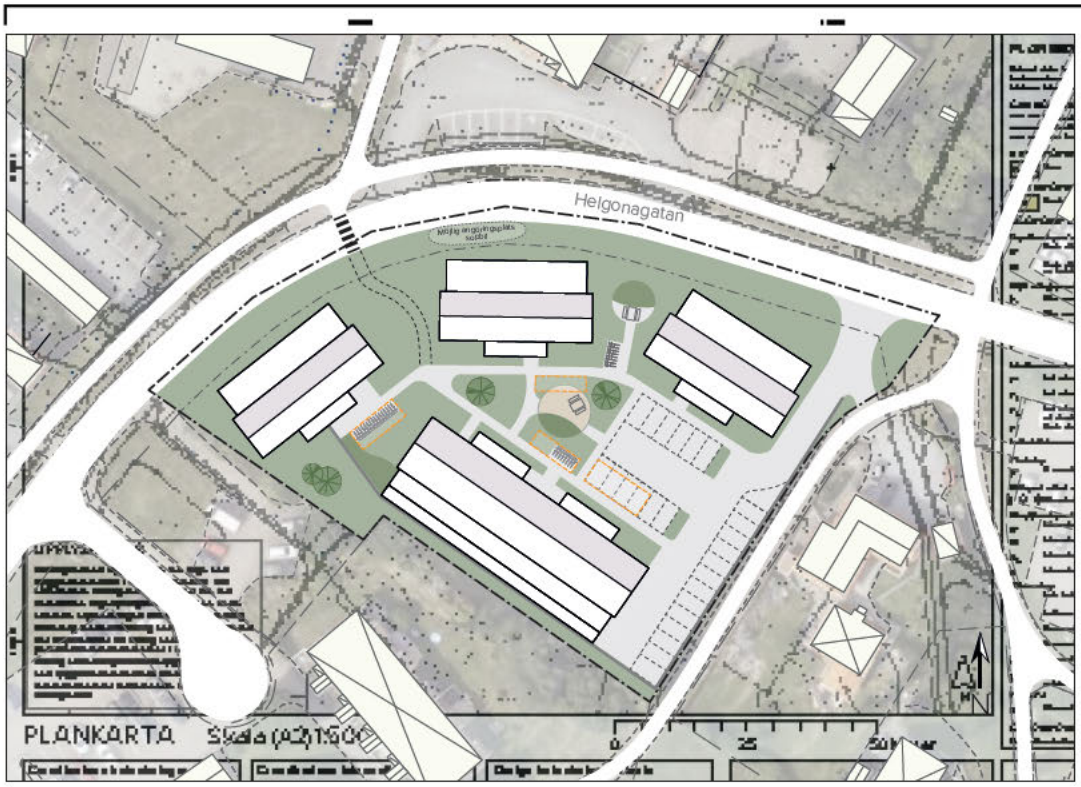
Förslag till beslut

1. Detaljplan för bostäder, Gaffelkremlan 1 och del av Munkegärde 1:1 antas enligt plan- och bygglagen (PBL 2010:900) kap 5 § 27

Tomas Turnéus
Verksamhetschef Planering och projekt

Mirsad Radoncic
Tf sektorchef Samhällsbyggnad

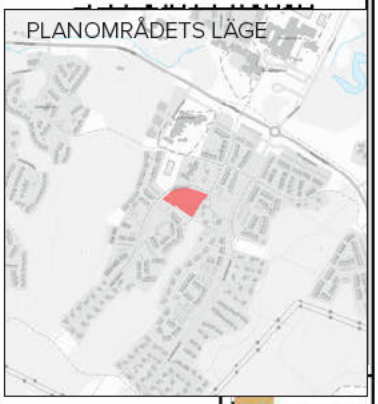
Expedieras till:	Pernillla Attnäs Björk, Planering, mark och exploatering Maria Örenfors, Planering, mark och exploatering
För kännedom till:	Felix Smith, Cernera, felix.smith@cernera.se



TECKENFÖRKLARING

- Planområdesgräns
- Gräns mellan allmän plats och kvartersmark
- Exempel på möjlig placering och utbredning av bostadsbyggnader
- Exempel på möjlig placering och ubredning av komplementbyggnader
- Illustration över möjlig bostadsgård. Utformning av bostadsgård regleras ej i detaljplan
- Illustration över möjlig gånganslutning. Regleras ej i detaljplan. Avtalas mellan kommun och exploatör
- Möjlig placering av nytt övergångsställe. Regleras ej i detaljplan. Avtalas mellan kommun och exploatör
- Befintlig bebyggelse

PLANOMRÅDETS LÄGE



ILLUSTRATIONSPLAN

till Detaljplan för bostäder, Gaffelkremlan 1 och del av Munkegärde 1:1
I Kungälv, Kungälvs kommun

ANTAGANDE

Detaljplan för bostäder
GAFFELKREMLAN 1 OCH
DEL AV MUNKEGÄRDE 1:1
i Kungälv, Kungälvs kommun

Upprättad:
2024-12-16

Ärendenummer:
KS2018/0924

KUNGÄLVS KOMMUN

Granskningshandling
Ärende: KS2018/0924
2025-12-10



Planbeskrivning

Detaljplan för bostäder

Gaffelkremlan 1 och del av Munkegärde 1:1

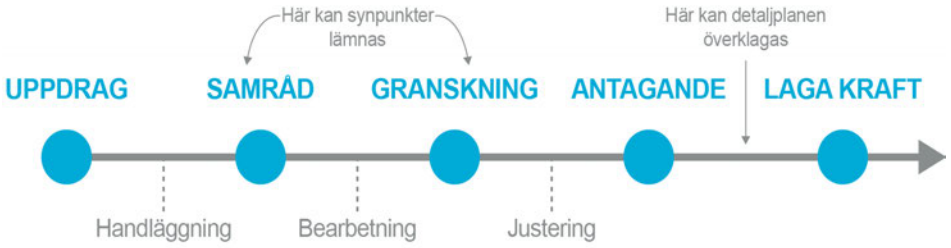
I Kungälv, Kungälvs kommun

VAD ÄR EN DETALJPLAN

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

DETALJPLANENS FÖRFARANDE

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



1.UPPDRAG

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

2.SAMRÅD

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

3.GRANSKNING

Efter samrådet bearbetas detaljplanen utifrån de synpunkter som kommit in. Planförslaget ställs sedan ut på granskning vilket är nästa tillfälle att lämna synpunkter. Invånare, berörda myndigheter, fastighetsägare och sakägare får återigen möjlighet att ta del av kommunens förslag. Även här får de som anses vara direkt berörda av planen ett utskick. Den som inte skriftligen framfört sina synpunkter senast under granskningstiden kan förlora rätten att senare överklaga beslutet att anta detaljplanen.

4.ANTAGANDE OCH LAGA KRAFT

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

INNEHÅLL

INLEDNING 5
DETALJPLANENS SYFTE 5
GEOGRAFISKT LÄGE 5
AREAL OCH MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN 5
ÄRENDEINFORMATION 6
GENOMFÖRANDETID 7
PLANFÖRSLAG 8
SAMMANFATTNING AV PLANFÖRSLAGET 8
ALLMÄN PLATS 9
KVARTERSMARK 9
MOTIV TILL PLANBESTÄMMELSER 17
ANVÄNDNING AV MARK- OCH VATTENOMRÅDEN 17
EGENSKAPSBESTÄMMELSER KVARTERSMARK 17
GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN 25
FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR 25
TEKNISKA FRÅGOR 26
EKONOMISKA FRÅGOR 31
ORGANISATORISKA FRÅGOR 33
PRÖVNING ENLIGT ANNAN LAGSTIFTNING 34
UPPLYSNINGAR 35
PLANERINGSUNDERLAG 36
KOMMUNALA PLANERINGSUNDERLAG 36
UTREDNINGAR 36
PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR 38
KOMMUNALA 38
RIKSINTRESSEN 40
HUSHÅLLNINGSBESTÄMMELSER ENLIGT 3 KAP. MILJÖBALKEN 41

MILJÖKVALITETSNORMER 41
MILJÖ 41
HÄLSA OCH SÄKERHET 42
GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN 43
HYDROLOGISKA FÖRHÅLLANDEN 45
KULTURMILJÖ 46
FYSISK MILJÖ 46
SOCIALA FÖRUTSÄTTNINGAR 50
SERVICE 51
TRAFIK 51
TEKNIK 52

KONSEKVENSER 54

FASTIGHETER OCH RÄTTIGHETER 54
MILJÖKVALITETSNORMER 54
NATUR 54
KULTURMILJÖ 54
MILJÖ 54
HÄLSA OCH SÄKERHET 57
FYSISK MILJÖ 59
SOCIALA KONSEKVENSER 64
TRAFIK 64

MEDVERKANDE 65

INLEDNING

DETALJPLANENS SYFTE

Syftet med detaljplanen är att skapa förutsättningar för nybyggnation av flerbostadshus inom fastigheten Gaffelkremlan 1. Bebyggelsens skala och utformning ska ta hänsyn till stadsdelens övergripande stadsbild. Tillkommande bebyggelse kan tillåtas vara högre än omgivande byggnader men utformningen ska anknyta till områdets småskaliga karaktär samt till kringliggande flerbostadshus- och småhusbebyggelse.

GEOGRAFISKT LÄGE

Planområdet är beläget vid Helgonagatan i Munkegärde, ca 1,5 km fågelvägen norr om Kungälvs resecentrum. Planområdet omfattar fastigheten Gaffelkremlan 1 samt en del av fastigheten Munkegärde 1:1. Inom Gaffelkremlan 1 bedrivs en mindre industriverksamhet. Den del av Munkegärde 1:1 som ingår i planområdet utgörs av ett ca 6 meter brett område längs planområdets norra gräns, området inkluderar en del av Helgonagatan samt gatans kantzon. Kringliggande område utgörs av bostadsbebyggelse, främst radhus och flerbostadshus. Direkt norr om området finns en förskola och en idrottsplats.



Bild 1*. Till vänster: Översiktskarta med planområdets läge markerat med röd cirkel. Till höger: Ortofoto från 2022, planområdet markerat med röd linje.*

AREAL OCH MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Planområdet består av fastigheten Gaffelkremlan 1 (privat ägo) samt del av fastigheten Munkegärde 1:1 (kommunal ägo). Planområdet utgör totalt ca 5 330 m^2 varav ca 4600 m^2 hör till Gaffelkremlan 1 och 730 m^2 hör till Munkegärde 1:1.

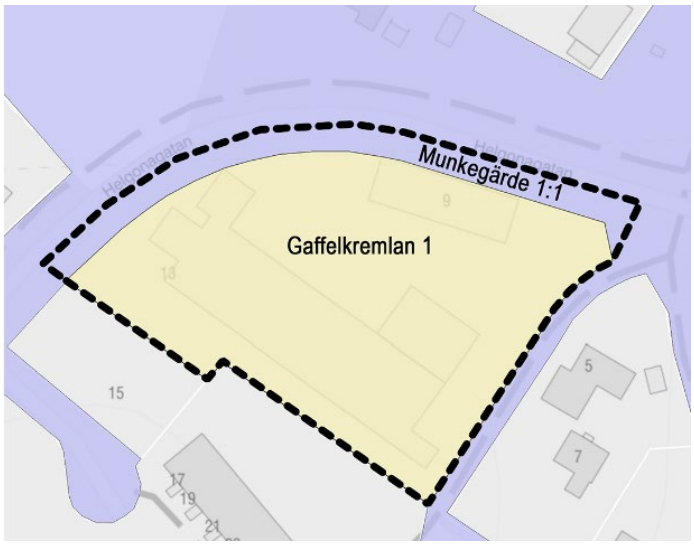


Bild 2. *Markägoförhållanden. Gaffelkremlan 1 (privat ägd) är markerat i gult, Munkegärde 1:1 (ägd av Kungälvs kommun) är markerat i blått, planområdet är markerat med svart streckad linje.*

ÄRENDEINFORMATION

TIDPLAN

Följande preliminära tidplan gäller för detaljplanen:

Samråd	11 oktober – 1 november 2022
Granskning	10-31 januari 2025
Antagande	fjärde kvartalet 2025
Laga kraft	tidigast första kvartalet 2026

Genomförande av planen beräknas kunna påbörjas tidigast första kvartalet 2026.

PLANHANDLINGAR

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

- Plankarta
- Planbeskrivning (denna handling) med Bilaga A
- Illustrationsplan

Till planen hör även:

- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande
- Fastighetsförteckning
- Grundkarta (ingår i plankartan)

Samtliga handlingar förutom fastighetsförteckning finns tillgängliga på Kungälv kommuns hemsida under Planer och byggprojekt: https://www.kungalv.se/gaffelkremlan

Fastighetsförteckning, beslutsprotokoll samt övriga handlingar finns i Kungälvs Stadshus, adress: Ytterbyvägen 2, Kungälv. För information om planförslaget, kontakta Kundcenter på telefonnummer 0303 – 23 80 00.

PLANFÖRFARANDE

Arbetet med denna detaljplan påbörjades våren 2020. Planarbetet handläggs med standardförfarande i enlighet med 5 kap. Plan- och bygglagen (PBL) (2010:900). Planförslaget är förenligt med översiktsplanen och Länsstyrelsens granskningsyttrande. Planförslaget är inte av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse. Planförslaget bedöms inte medföra en betydande miljöpåverkan.

Förslag till detaljplan för Gaffelkremlan 1 och del av Munkegärde 1:1 var utställd på samråd under perioden 11 oktober 2022 – 1 november 2022. Samtliga inkomna yttranden finns sammanställda och besvarade i en samrådsredogörelse.

Förslag till detaljplan var sedan utställd för granskning under perioden 10–31 januari 2025. De inkomna yttrandena från granskningen finns sammanställda och kommenterade i ett granskningsutlåtande.

GENOMFÖRANDETID

Enligt plan- och bygglagen ska detaljplaner förses med en genomförandetid på minst fem år och högst femton år. Under genomförandetiden har fastighetsägare garanterad rätt att efter ansökan om bygglov få bygga i enlighet med detaljplanen. Efter att genomförandetiden löpt ut fortsätter detaljplanen att gälla så länge kommunen inte ändrar eller upphäver detaljplanen.

Genomförandetiden för denna detaljplan är fem år från den dagen detaljplanen får laga kraft. Innan genomförandetiden gått ut får detaljplanen inte ändras, ersättas eller upphävas mot berörda fastighetsägares vilja. Genomförandetiden är satt till fem år eftersom detaljplanen omfattar ett mindre område och byggnationen inte kräver några omfattande infrastrukturåtgärder. Vald genomförandetid bedöms ge skälig tid för utbyggnad.

PLANFÖRSLAG

SAMMANFATTNING AV PLANFÖRSLAGET

Detaljplanen innebär att användningen för fastigheten Gaffelkremlan 1 ändras från industri till bostäder. Befintlig industribebyggelse inom fastigheten föreslås rivas och ersättas av flerbostadshus i ca 4 – 5 våningar. Detaljplanen reglerar att bostadskvarteret byggs som en öppen kvartersstruktur med friliggande flerbostadshus längs Helgonagatan. Den nya bebyggelsen regleras bland annat i höjd, takutformning och byggnadsvolym för att anknyta till kringliggande bostadskvarter. Utformningen av bostadskvarteret regleras så att en gårdsyta skapas i mitten av kvarteret. För att möjliggöra friyta för utevistelse samt för att knyta an till kringliggande bostadskvarters karaktär med bilfria gårdsmiljöer begränsas möjligheten att anlägga markparkeringar inom kvarteret. En maximal exploatering enligt detaljplanen möjliggör för cirka 55 – 60 nya bostäder. Beroende på bland annat lägenhetsstorlek samt val av parkeringslösning kan faktiskt antal bostäder bli något högre eller lägre än beräknat. I dagsläget planerar exploatören cirka 40 nya bostäder.

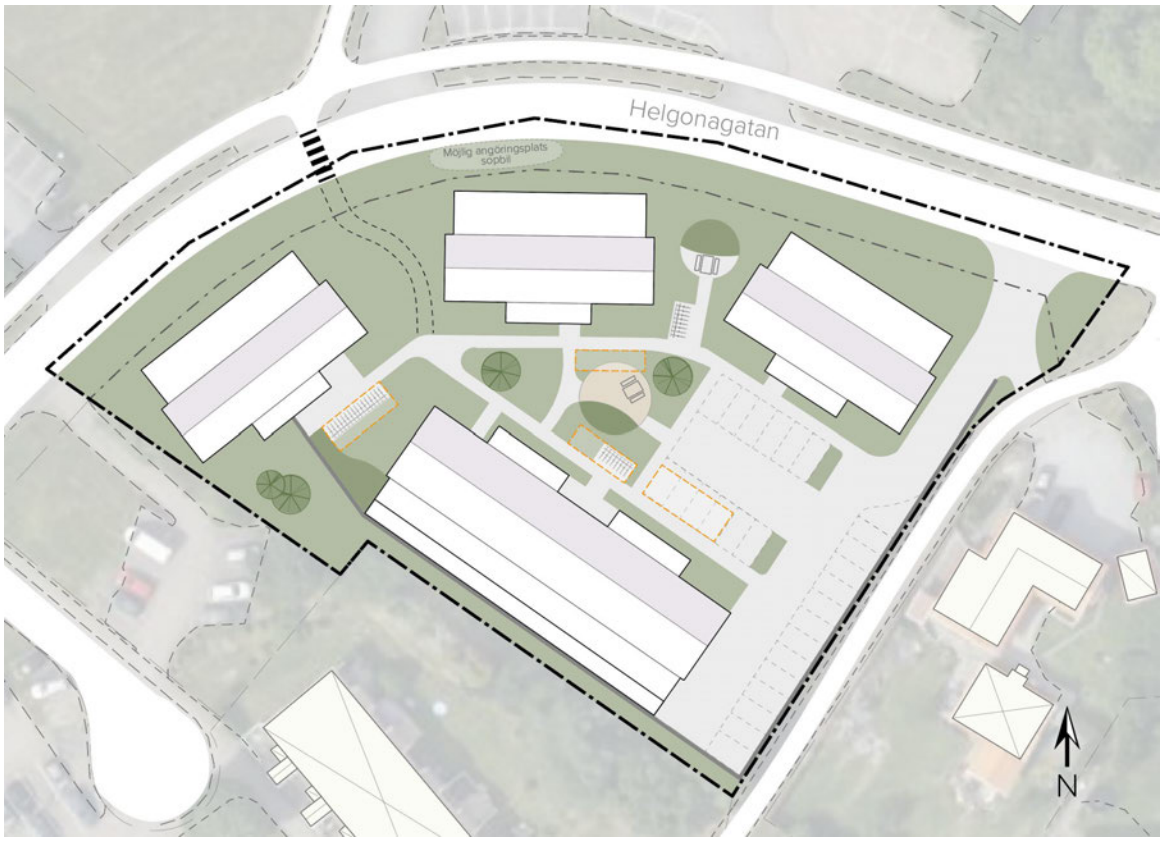


***Bild 3**. Illustration över möjlig bebyggelse inom Gaffelkremlan 1. Illustrationen visar exempel på en exploatering enligt det detaljplanen tillåter. I illustrationen visas även exempel på hur bostadsgården kan anläggas med planteringar och vistelseytor, detta regleras dock inte i detaljplanen utan är upp till byggaktören att anlägga. Orangea streckade linjer visar exempel på möjlig placering och utbredning av komplementbyggnader så som cykelförråd eller liknande. I norr visas exempel nytt övergångsställe över Helgonagatan samt möjlig placering av angöring för sopbil. Övergångsställe regleras inte i detaljplan utan avtalas mellan kommun och byggaktör. Angöringsplats för sopbil regleras inte i detaljplan. Illustrationen är framtagen av Kungälvs kommun, delvis utifrån underlag från Högberg Gillner Arkitektur och Cernera fastigheter.*

ALLMÄN PLATS

GATA OCH TRAFIK

Planförslaget omfattar en del av Helgonagatan samt gatans kantzon intill fastigheten Gaffelkremlan 1. Kantzonen utgörs av gräsytor och in-/utfartsområden som ansluter till Gaffelkremlan 1. Marken föreslås regleras som allmän plats GATA vilket överensstämmer med hur området används idag. Kantzonen mellan Helgonagatan och fastigheten Gaffelkremlan 1 avses även i framtiden till stor del utgöras av gräsyta eller motsvarande, vilket ryms inom användningen. Området ska även inrymma uppställning av sopbil.

För att öka trafiksäkerheten för oskyddade trafikanter på väg till och från det nya bostadskvarteret ska ett nytt förhöjt övergångsställe anläggas över Helgonagatan. Området för övergångsstället ligger delvis utanför aktuellt planområde. Åtgärden regleras ej i detaljplan utan avtalas mellan kommun och byggaktör, se vidare under avsnitt *Genomförande av detaljplanen* (s. 24).

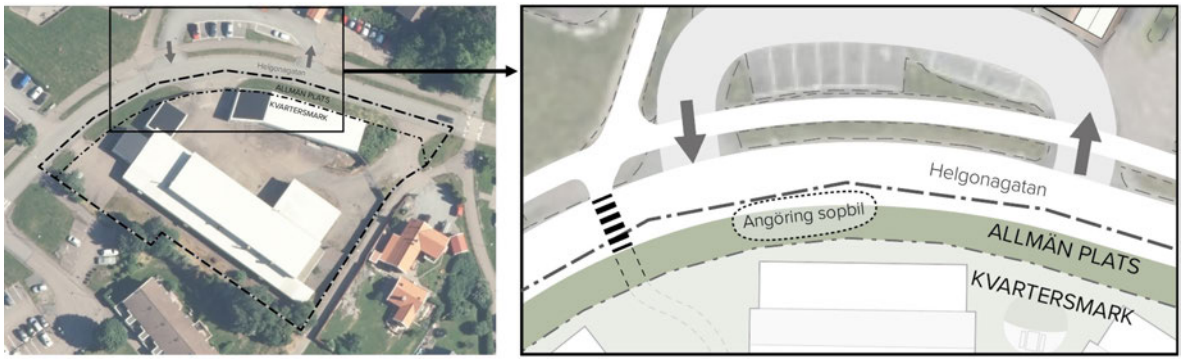


***Bild 4**. Exempel på möjlig utformning av allmän plats inom och utom planområdet med ungefärlig placering av övergångsställe samt angöringsplats för sopbil. En tydlig koppling för gående från övergångsstället till bostadskvarteret ska anordnas inom allmän plats. På norra sidan av Helgonagatan (utanför planområdet) finns angöringszon för förskola, körslingan är enkelriktad, grå pilar visar körriktning.*

Inga nya gång- eller cykelvägar föreslås. Planförslaget möjliggör dock utbyggnad av en ny gånganslutning västerifrån, längs Helgonagatans södra, sida fram till det nya övergångsstället. Det finns i dagsläget inga planer på utbyggnad av gångbana men det är en möjlig framtida åtgärd som kan förbättra tillgängligheten i området.

HUVUDMANNASKAP

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

KVARTERSMARK

BEBYGGELSE

Inom fastigheten Gaffelkremlan 1 föreslås användningen ändras från småindustri/småindustrikontor (Jm/Jmh) till bostäder (B) och befintlig industribebyggelse föreslås ersätts med ett bostadskvarter. Kvarteret planeras uppföras med tre friliggande flerbostadshus placerade längs Helgonagatan och ett till ytan större flerbostadshus placerat längs kvarterets sydvästra gräns. Detaljplanen säkerställer att ny bostadsbebyggelse ska placeras så att en gemensam bostadsgård kan anläggas i mitten av kvarteret. Inom ytan i mitten av kvarteret får endast mindre komplementbyggnader så som förråd eller liknande byggas. Illustrationsplanen (se ***Bild 3***) visar ett exempel på hur bostadsgården kan anläggas med planteringar och vistelseytor, detta regleras dock inte i detaljplanen utan är upp till

byggaktören att anlägga. Marknivåerna kommer i huvudsak stämma överens med dagens nivåer, bostadsgården planeras anläggas med en medelmarknivå på ca + 39,5 m ö.h. Vid en maximal exploatering enligt planförslaget möjliggörs ca 55 – 60 nya bostäder.

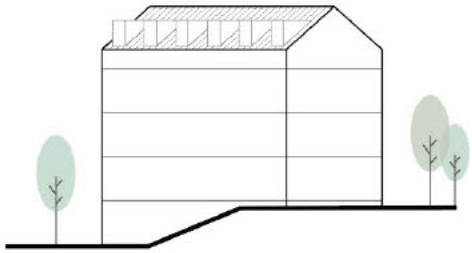


***Bild 5**. Principillustration över en byggnad på sluttande mark. Nockhöjden är densamma i meter över nollplanet men höjden över marken varierar, från ena hållet upplevs byggnaden vara 4 våningar och från andra hållet upplevs den vara 5 våningar. Bilden är endast en principillustration och motsvarar inte ett utformningsförslag enligt detaljplanen.*

Under planarbetet har förslag på ny bebyggelse studerats bland annat genom volymstudier, analys av stadsbild och sol- och skuggstudie (se vidare under avsnitt *Konsekvenser – Fysisk miljö*). För att säkerställa lämpliga byggnadsvolymer i förhållande till kringliggande områden regleras högsta tillåtna nockhöjd och utnyttjandegrad. Antal våningar som ryms inom respektive tillåten nockhöjd kan variera beroende på byggnadskonstruktion. Marken kring planområdet sluttar även från sydväst ned mot nordost vilket gör att byggnadernas våningsantal kan upplevas olika beroende på från vilket håll de ses (se ***Bild 5***). De våningsantal som beskrivs ska därför ses som ungefärliga.

Bebyggelsen tillåts vara som högst åt norr/nordväst där nya högre byggnader ger minst påverkan på befintliga bostäder gällande utsikt, insyn och beskuggning. Denna del av kvarteret angränsar närmast mot parkeringar, förskola, ett öppet grönområde och en idrottsplats. Längre åt väst/nordväst ligger ett område med flerbostadshus men avståndet mellan närmsta befintliga bostadsfasad och den nya bebyggelsen är relativt långt (ca 28 meter). Nockhöjden är här reglerad till en höjd motsvarande ca 5 våningar.

Åt öster och söder trappas nockhöjden ned något i förhållande till bostadsgårdens medelmarknivå. Detta för att bättre möta kringliggande bebyggelse samt för att anpassa byggnationen efter markens lutning. Närmast angränsande bebyggelse åt öster och söder utgörs av radhusbebyggelse och ett fåtal villor. Marken sluttar även så att bebyggelsen öster om kvarteret ligger på en lägre marknivå medan bebyggelsen söder om kvarteret ligger på en högre marknivå. Högsta tillåtna nockhöjd regleras här till en nivå motsvarande ca 4 våningar.

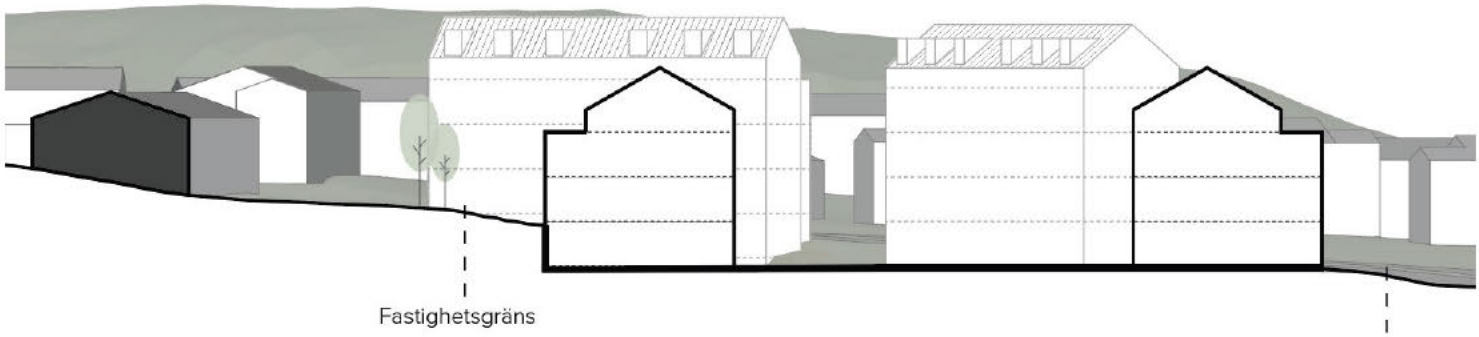
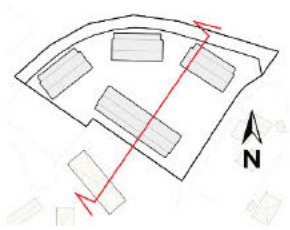


***Bild 6**. Sektion (genomskärning) genom kvarteret sett från öster. Illustrationen visar exempel på möjlig byggnation utifrån plankartans regleringar baserat på illustrationskartan. I illustrationen visas exempel på indraget översta våningsplan sett från Helgonagatan (till höger i bild ovan) respektive från söder (till vänster i bild ovan). De indragna våningsplanen gör att byggnadernas höjd inte upplevs lika påtaglig när kvarteret ses utifrån. Skillnader i marknivå gör att byggnader inom kvarterets södra del (till vänster i bild ovan) uppfattas ha ett lägre våningsantal sett från radhusområdet i söder jämfört med om man ser byggnaderna från norr/nordost.*
Hur sektionen skär genom kvarteret visas med röd linje i illustrationen till höger.



GESTALTNING

Den nya bebyggelsen ska gestaltas med hänsyn till den befintliga kringliggande bebyggelsemiljön. För att den nya högre bebyggelsen bättre ska möta kringliggande lägre bebyggelse regleras att det översta våningsplanet ska vara indraget minst 2 meter från fasadliv. För byggnader som placeras längs Helgonagatan ska den översta våningen vara indragen från fasadliv sett från Helgonagatan. Byggnader som placeras inom fastighetens södra del ska ha en indragen översta våning sett från söder (se exempel i ***Bild 6***).

Planförslaget tillåter att ny bebyggelse uppförs i bredare volymer jämfört med det kringliggande bostadsområdets relativt smala byggnadskroppar. Det är därför viktigt att anpassa de nya byggnadsvolymerna så att de inte upplevs allt för massiva i förhållande till kringliggande bebyggelse. För att lätta upp upplevelsen av de bredare volymerna samt för att bättre anknyta till övrig bebyggelse i området regleras att tak huvudsakligen ska utformas som brant sadeltak. Detaljplanen tillåter att takkupor (ej frontespiser) uppförs vilket möjliggör ett mer effektivt nyttjande av byggnadens översta våning.

För att ytterligare lätta upp intrycket av de större byggnadskropparna är det viktigt att de visuellt bryts upp i mindre volymer. Detaljplanen reglerar därför att byggnadernas gavlar, det vill säga den del av kortsidan som är försedd med sadeltak, får vara maximalt 10 meter breda. Detta gör att byggnaderna får ett nättare uttryck och att byggnadsvolymerna bättre anknyter till intilliggande smala lamellhus. Om det totala husdjupet överstiger 10 meter ska resterande del av byggnadens kortsida underordnas gaveln så att den smala gaveln blir kortsidans mest framträdande drag, för att uppnå detta behöver resterande byggnadsdelar vara tydligt indragna från gaveln (se exempel i ***Bild 7***).

Gavelbredden regleras inte för byggnader som placeras i kvarterets sydvästra del. Sett från kringliggande områden är denna byggrätt mindre synlig i stadsbilden och utformningen kan därför tillåtas avvika. En nätt gavel som bryter ned byggnadens skala, exempelvis genom utskjutande/indragen volym eller avvikande material, är att föredra men bedöms inte motiverat att reglera.

Vid val av fasadkulör och -material för den nya bebyggelsen ska samspelet med den kringliggande befintliga bebyggelsen tas i beaktning. Fasadmaterial och kulör varierar i de kringliggande områdena men merparten av bebyggelsen har träfasad, för att samspela med den befintliga miljön kan även den nya bebyggelsen med fördel utformas med träfasad. Det bedöms finnas flera olika sätt att gestalta den nya bebyggelsen med avseende på material och kulör för att denna ska samspela med befintlig miljö och det bedöms därför inte vara motiverat att reglera detta med planbestämmelser.

Bild 7*. Principskiss som illustrerar några av plankartans utformningsbestämmelser. Detaljplanen reglerar bland annat att tak huvudsakligen ska vara utformat som sadeltak, att takkupor är tillåtet och att översta våningsplan ska vara indraget från fasadliv. Detaljplanen reglerar även att byggnadens gavel maximalt får vara 10 meter bred. I bilden visas exempel på en gavel som är smalare än resterande byggnad, den bredare delen av byggnaden är tydligt indragen från gaveln vilket gör att den smala gaveln blir kortsidans mest framträdande drag. Gaveln är den del av kortsidan som har sadeltak.*

Bilden är endast en principillustration och motsvarar inte ett utformningsförslag. Bilden är inte skalenlig.

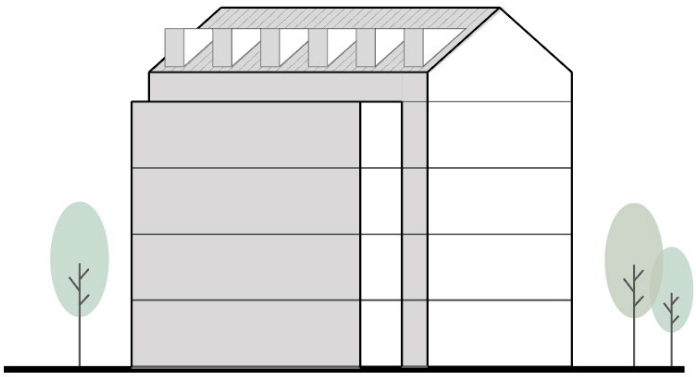




***Bild 8**. Volymstudier över möjlig ny bebyggelse som detaljplanen tillåter. I bilderna visas exempel på hur byggnadsvolymerna delas upp så att den smala gaveln blir kortsidans mest framträdande drag. Den del av kortsidan som är bredare än gaveln är tydligt indragen så att gaveldelen (med sadeltak) skjuter ut. I den översta bilden samt i den nedre högra bilden ses även exempel på indraget översta våningsplan ut mot Helgonagatan. I bilderna är det översta våningsplanet indraget mer än vad som regleras i plankartan (minst 2 meter). Bilderna är framtagna i tidigt skede och visar endast exempel på möjliga byggnadsvolymer, bilderna representerar inte förslag på fasadutformning, material eller färgsättning. Illustrationer framtagna av Högberg Gillner Arkitektur i samarbete med Cernera Fastigheter.*

Inom den södra delen av fastigheten planeras parkering att anordnas i markplan/souterrängplan under bostadsbyggnaden. Utformningen av parkeringsvåningen regleras inte i plankarta, det är dock viktigt att beakta gestaltningen av denna våning för att inte påverka upplevelsen av bostadsgården negativt. Parkeringsvåningen bör inte utformas helt öppet mot innergården då detta kan upplevas förfulande

mot bostadsgården samt kan skapa otrygga situationer om exempelvis lekande barn lätt kan ta sig in i parkeringsvåningen. Stark belysning från en helt öppen parkeringsvåning kan även orsaka ljusstörningar för bostäder med fönster som vetter mot innergården. Åtminstone delar av fasaden bör därför vara stängd, om våningen inte täcks helt av fasad så är ribbor eller annan halvöppen lösning att föredra. För att parkeringsvåningen ska samspela med ovanstående bostadshus och övriga kvarteret är det viktigt att fasadelement från de ovanstående bostadsdelarna följer med ner över parkeringsvåningen (se ***Bild 9***).



Bild 9*. Exempelillustration över parkeringsvåning i bottenplan med halvöppen fasad (ribbor). Fasadelement från ovanstående bostadsvåningar följer med ned över parkeringsvåningen (gula pilar).*

Illustration av Högberg Gillner Arkitektur i samarbete med Cernera Fastigheter. Bilden har redigerats av Kungälvs kommun.

BOENDEMILJÖ

Detaljplanen säkerställer att byggnader placeras så att en bostadsgård kan anläggas i mitten av kvarteret. Om uteplats anordnas ska sådan placeras där gällande riktvärden för trafikbuller inte överskrids. Egenskapsområdet i mitten av kvarteret är reglerat för att säkra tillräckligt utrymme för uteplats där en god ljudmiljö uppnås (se ***Bild 10***). Uteplats kan även anordnas inom egenskapsområdena längs Helgonagatan förutsatt att sådan placeras så att bostadsbyggnaden skärmar av trafikbuller från gatan. Områdena närmast Helgonagatan, mellan byggnaderna längs Helgonagatan samt närmast infartsväg till parkering och garage beräknas ha ljudnivåer som överskrider riktvärdena för uteplats. Balkonger eller uteplatser som placeras inom dessa områden kan därför endast fungera som komplement och förutsätter att minst en ytterligare uteplats anordnas inom ljuddämpat område.

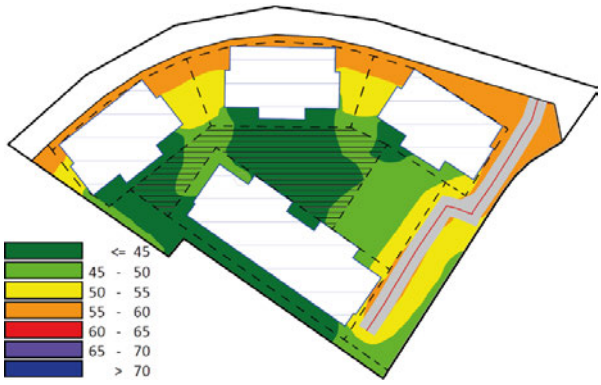


Bild 10*. Illustration över plankartans egenskaps-områden (svarta streckade linjer), föreslagen bebyggelse samt beräknad ekvivalent ljudnivå (dBA) 1,5 meter över mark år 2040. Inom ljusgröna och mörkgröna områden klaras riktvärden för trafikbuller för uteplats. Inom skrafferat område i mitten av kvarteret säkrar detaljplanen att tillgängligt utrymme finns för att uteplats ska vara möjligt att anlägga.*

Redovisade bullernivåer utgår från bullerkartering framtagen av PE Teknik & Arkitektur, 2023-02-28.

PARKERING OCH ANGÖRING

Parkering ska anordnas inom fastighet i enlighet med Kungälvs parkeringsnorm. En maximal exploatering enligt planförslaget motsvarar cirka 5 800 m² bruttoarea (BTA) beräknat utifrån att bottenplan/souterrängplan i byggrätten i kvarterets södra del inte nyttjas för bostadsyta. I ***Tabell 1*** visas beräknat parkeringsbehov för Zon B utifrån Kungälvs parkeringsnorm 2021.

Tabell 1. *Antal bil- och cykelparkeringar enligt parkeringsnorm (2021), Zon B*

Maximal bostadsexploatering	Bilparkeringar + tillägg för besök	Totalt antal bilparkeringar	Cykelparkeringar + tillägg för besök	Totalt antal cykelparkeringar
Ca 5 800 kvm BTA	46,4 + 5,8	52,2	92,8 + 11,6	104,4

För att bland annat säkerställa utrymme för kvalitativa friytor begränsas möjligheten att anlägga markparkeringar för bil inom bostadskvarteret (se ***Bild 11***). Inom den norra delen av kvartersmarken tillåts endast bilparkering under mark, parkering för rörelsehindrade undantaget. Inom den sydvästra delen av kvartersmarken tillåts endast bilparkering under mark alternativt i mark-/souterrängplan under bostadsbyggnad. Cykelparkering begränsas inte inom kvartersmarken.

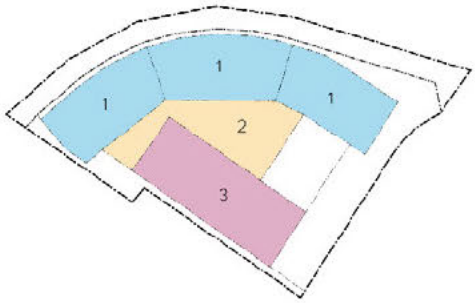


Bild 11. *Inom blå områden (1) tillåts bilparkering endast under mark, parkering för rörelsehindrade undantaget. Inom orange område (2) tillåts endast bilparkering under mark. Inom lila område (3) får bilparkering endast anordnas under mark eller i markplan under bostadsbyggnad. Cykelparkering tillåts överallt inom kvartersmarken.*

Hur byggaktören väljer att anordna parkering påverkar antalet bostäder som går att bygga utifrån kommunens parkeringsnorm. Exploatören har redovisat en parkeringslösning med markparkering på gård samt parkering i markplan under den södra bostadsbyggnaden motsvarande totalt cirka 44 parkeringsplatser för bil. Enligt parkeringsnormen (2021) motsvarar detta en exploatering om ca 4 889 m² BTA eller 55 bostäder i Zon B. Att istället anordna parkering under mark ger möjlighet till fler parkeringsplatser vilket även möjliggör för fler bostäder/ökad BTA. En maximal exploatering enligt detaljplanen kräver sannolikt att underjordiskt parkeringsgarage anläggs för att klara parkeringskravet. Definitivt antal parkeringar som ska anläggas fastställs i bygglovsskedet. I illustrationsplanen (***Bild 3***) visas exempel på hur parkering skulle kunna lösas delvis som markparkeringar.

Tabell 2. *Maximal exploatering enligt redovisad parkeringslösning för bil (markparkering + parkering i markplan under byggnad) utifrån Parkeringsnorm 2021*

Antal parkeringar	Maximalt antal bostäder enligt norm	Maximal BTA enligt norm
44 parkeringar	55 bostäder	4 889 kvm BTA

UTFARTER

In- och utfart för motorfordon från Gaffelkremlan 1 ska anordnas vid fastighetens östra hörn. Övrig kvartersmark som angränsar mot gata regleras med utfartsförbud. Två av fastighetens tre befintliga utfarter blir därmed planstridiga och ska tas bort i samband med byggnation. Om parkering anläggs under mark bör nedfart till parkeringsgaraget vara lokaliserat i kvarterets östra del för att minimera trafiken inom kvarteret. Tillåtet utfartsområde mot Helgonagatan är anpassat för att möjliggöra passage till eventuellt underjordiskt garage.

Det östra utfartsområdet nyttjas idag av både Gaffelkremlan 1 och intilliggande fastighet Doftriskan 7 som når utfarten genom att korsa intilliggande gång- och cykelväg (se ***Bild 12***). Utfartsområdet ska fortsätta att samnyttjas av fastigheterna även i framtiden, vid utformning av utfartsområde är det därför viktigt att ta hänsyn till framkomlighet, sikt och trafiksäkerhet för båda berörda fastigheter samt för den korsande gång- och cykelvägen.

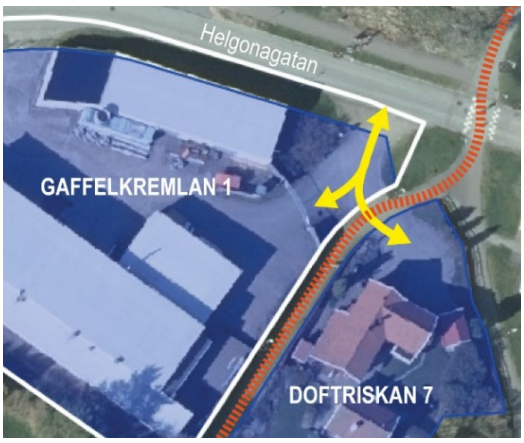


Bild 12. *Gemensamt in- och utfartsområde för Gaffelkremlan 1 och Doftriskan 7. In-/utfartsvägar för bil illustreras med gula pilar, gång- och cykelväg illustreras med orange streckad linje.*

Det berörda utfartsområdet är idag dimensionerat efter befintlig användning (industri) och är ca 18 meter brett vid anslutningspunkt till Helgonagatan med en körbana om ca 8,5 – 9 meter inom kvartersmark. Vid omvandling till bostadskvarter bör utfartsområde och körbana minskas för att anpassas efter användningen bostäder och höja trafiksäkerheten. Körbanan inom kvartersmark bör vara ca 6 meter bred och vid utfartsgränsen mot gata bör bredden anpassas till ca 12 – 13 meter. Hänsyn ska även tas till närliggande övergångsställe, avståndet från utfart till övergångsställe ska vara minst 10 meter.

TILLGÄNGLIGHET

Användningen bostäder ställer högre krav på naturliga gång- och cykelanslutningar från kvartersmark till närområdet jämfört med nuvarande användning (industri). Inom kvartersmarken är det därför viktigt att utforma tillgängliga och trafiksäkra anslutningar för gående och cyklister. Dessa ska vara tydligt markerade och höjdsatta med oskyddade trafikanters bästa som måttstock. Från det nya bostadskvarteret ska det skapas gena och trafiksäkra anslutningar för gående och cyklister till anslutande gång- och cykelbana i öster, befintligt övergångsställe i nordöst samt till planerat nytt övergångsställe i norr (se ***Bild 13***). För att minimera konflikter mellan gående och bilister bör en anslutning till gång- och cykelbana i öst om möjligt anläggas söder om utfartsområdet (se grön streckad pil i ***Bild 13***), skillnader i marknivå kan dock försvåra en sådan anslutning.

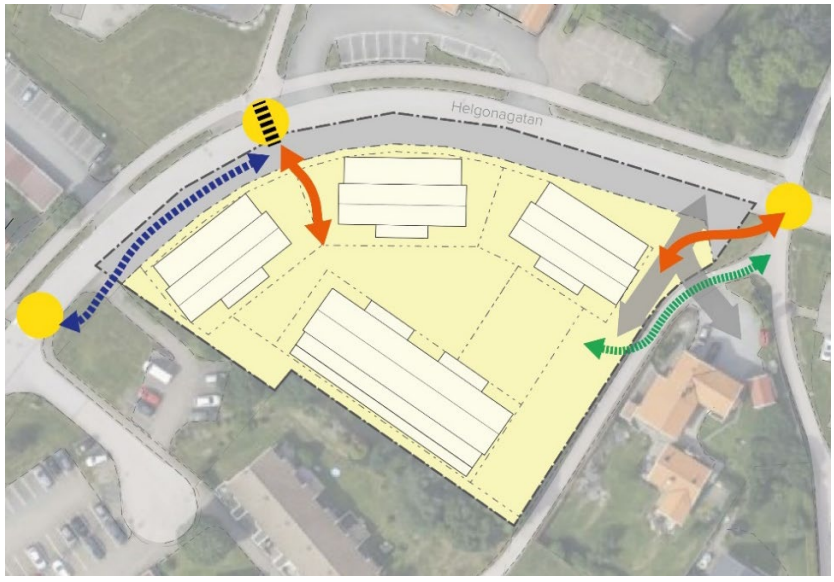


Bild 13*. Övergångsställen och kopplingar till/från kvarteret. Från bostadskvarteret ska en säker anslutning till befintligt övergångsställe i öster samt nytt övergångsställe i norr anordnas (orangea pilar). För ökad trafiksäkerhet bör om möjligt en direkt koppling för gående anordnas söder om utfartsområdet till intilliggande gång- och cykelbana (se grön streckad pil). Möjlig dragning av en ny gångbana som ansluter det nya bostads-kvarteret till övergångsstället i väster illustreras med blå streckad linje.*

Gaffelkremlan 1 saknar idag direkt koppling till övergångsstället väster om planområdet, en sådan koppling skulle ge en genare väg för gående och cyklister som ska västerut. Områdets topografi i kombination med behovet av en plan, tillgänglig bostadsgård gör det svårt att direktansluta till övergångsstället vid planområdets sydvästra hörn. En möjlig lösning är att anlägga en trottoar från övergångsstället som ansluter till det nya bostadskvarteret (se blå streckad pil i ***Bild 13***). Aktuellt område planläggs som allmän plats GATA vilket tillåter en ny gångbana. Anläggandet av en ny gångbana i väster är dock inget krav då övriga kopplingar till gång- och cykelvägnät bedöms tillräckliga.

Parkeringsplatser för rörelsehindrade ska kunna anläggas inom 25 meter från entré till bostadshus. Boverkets rekommendationer kring tillgänglighet ska följas. Kommunen ser positivt på ytterligare förbättringar jämfört med kraven i BBR (Boverkets byggregler) och Boverkets rekommendationer. Tillgängligheten till och inom byggnader prövas vid bygglov.

DAGVATTEN OCH SKYFALL

Inom kvartersmarken ska dagvatten fördröjas och renas i enlighet med genomförd VA- och dagvattenutredning (Markera Mark Göteborg AB 2023) samt kommunens Dagvattenplan. I utredningen föreslås lämpliga principlösningar för dagvattenhantering med planteringar i form av nedsänkta regnbäddar framför respektive byggnad samt på de öppna ytorna mellan byggnaderna ut mot Helgonagatan enligt ***Bild 14***. I kvarterets västra och sydvästra del föreslås två diken och i kvarterets östra del föreslås ett makadammagasin. För att säkerställa att byggnader inte skadas vid skyfall ska kvarteret utformas och höjdsättas så att det finns öppna rinnvägar ut till Helgonagatan. För underlag till höjdsättning se sekundära rinnvägar i ***Bild 14*** samt bilagd utredning. Bostäder ska ligga på en högre nivå än anslutande gata. Se vidare i avsnitt *Genomförande av detaljplanen* samt i bilagd utredning.

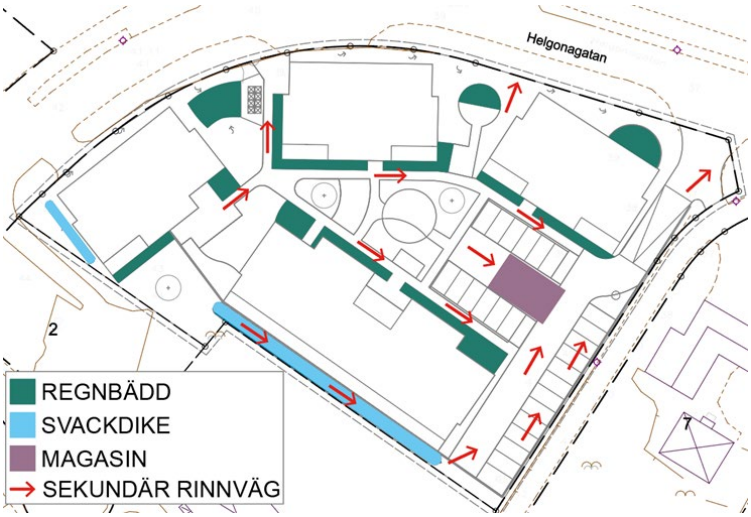


Bild 14*. I bilden visas en förenklad illustration över föreslagna dagvattenlösningar samt sekundära rinnvägar för avrinning vid extrema flöden. Bilden är framtagen av Kungälvs kommun och utgår ifrån VA- och dagvattenutredningen (Markera Mark Göteborg AB 2023). För detaljerad ritning över föreslagna dagvattenlösningar se bilagd utredning.*

MOTIV TILL PLANBESTÄMMELSER

ANVÄNDNING AV MARK- OCH VATTENOMRÅDEN

ALLMÄN PLATS

GATA **Gata**

Området är inkluderat i planområdet för att möjliggöra reglering av utfartsförbud. Användningen syftar till att tillåta befintlig användning samt möjliggöra eventuell anläggning av trottoar. Detta säkrar ändamålsenliga trafiklösningar för motorburna trafikanter, fotgängare och cyklister i enlighet med 2 kap. 5 § 3 p. PBL. Bestämmelsen syftar inte till att bredda körbanan.

KVARTERSMARK

B **Bostäder**

Användningen syftar till att skapa förutsättningar för byggnation av bostäder i enlighet med detaljplanens syfte samt 2 kap. 3 § 5 p. PBL.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER KVARTERSMARK

BEGRÄNSNING AV MARKENS UTNYTTJANDE

$ö_1$ **Marken får inte förses med byggnad.**

Längs fastighetsgräns mot Helgonagatan (***Bild 15***, norra delen av område 1) syftar bestämmelsen till att säkerställa utrymme för skötsel av fasad inom egen fastighet. Området är något bredare i anslutning till utfartsområdet i öster för att säkerställa att bebyggelse inte skymmer sikten vid utfart samt för att säkra utrymme för nedfart till eventuellt underjordiskt garage. I fastighetens nordöstra hörn syftar bestämmelsen även till att säkerställa att befintligt servitut för in-/utfart kan fortsätta nyttjas. Bestämmelsen tar hänsyn till behovet av en god trafikmiljö i enlighet med 2 kap. 6 § 6 p. PBL.

Längs fastighetens östra gräns (***Bild 15***, östra delen av område 1) syftar bestämmelsen till att anpassa det nya bostadskvarteret till kringliggande bebyggelse genom att säkra ett byggnadsfritt avstånd till intilliggande bostadsfastighet i sydost (Doftriskan 7). Detta i enlighet med detaljplanens syfte om att anknyta till befintlig bebyggelse samt 2 kap. 6 § 1 p. PBL om hänsyn till stads- och landskapsbilden. För att hantera skillnader i marknivå kan stödmurar behöva anläggas vilket bestämmelsen medger.

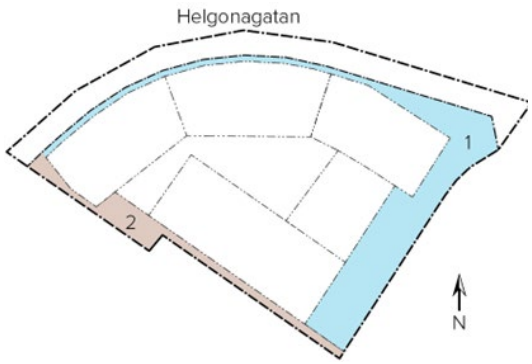


Bild 15*. Enligt bestämmelse* $ö_1$ *får område 1 och 2 inte förses med byggnad.*

Längs fastighetens sydvästra gräns (***Bild 15***, område 2) säkrar bestämmelsen att utrymme finns för att anordna avledning av dagvatten. Syftet är att säkerställa att vatten inte blir stillastående och riskerar att skada byggnader vid skyfall och översvämning i enlighet med 2 kap. 5 § 5 p. PBL.

ö$_2$ **Marken får inte förses med huvudbyggnader. Anläggningar och mindre komplementbyggnader i enlighet med användningen medges.**

Syftet är att säkerställa utrymme för friyta/utevistelse samt att säkerställa att den nya bebyggelsen anknyter till kringliggande bostadsområde och inte utformas som ett slutet kvarter. Bestämmelsen syftar även till att minska påverkan på insyn/utsikt för närmast intilliggande bostadsbebyggelse i öst/sydöst. Bestämmelsen stämmer överens med detaljplanens syfte om att ansluta till befintlig bebyggelse samt 2 kap. 6 § 1 p. PBL om hänsyn till stads- och landskapsbilden. Bestämmelsen säkrar även att utrymme finns för att föreslagna dagvattenlösningar ska kunna genomföras.

Det västra området (***Bild 16,*** område 1) avses framförallt nyttjas för friyta/ utevistelse. Även makadammagasin för fördröjning av dagvatten kan placeras här. Komplementbyggnader och anläggningar tillåts för att del av ytan ska kunna nyttjas exempelvis för cykelförråd, lekstuga, lekplats eller liknande.

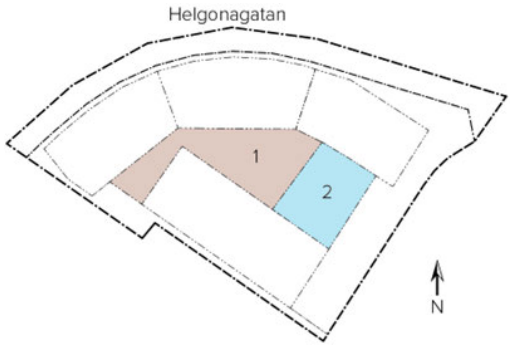


Bild 16. *Område 1 och område 2 regleras med bestämmelse ö$_2$ och får inte förses med huvudbyggnader. Anläggningar och mindre komplementbyggnader tillåts.*

Det östra området (***Bild 16***, område 2) avses nyttjas för friyta alternativt markparkering. Även makadammagasin för fördröjning av dagvatten kan placeras här. Komplementbyggnader och anläggningar tillåts för att möjliggöra mindre cykelförråd eller liknande om ytan inte nyttjas fullt ut för markparkering.

HÖJD PÅ BYGGNADSVERK

h$_1$ **Högsta nockhöjd är + 57 meter över angivet nollplan.**

Bestämmelsen möjliggör en nockhöjd motsvarande ca 5 våningar i den västra delen av kvarteret (blått område h$_1$ i ***Bild 17***). Syftet med bestämmelsen är att reglera lämpliga byggnadsvolymer i förhållande till kringliggande bebyggelse och stadsbild i enlighet med detaljplanens syfte samt 2 kap. 6 § 1 p. PBL om hänsyn till stads- och landskapsbilden. Bebyggelsen tillåts vara något högre (motsvarande ca 1 våning) än stadsdelens befintliga högsta byggnader vilket bedöms vara en lämplig ökning av stadsdelens bebyggelseskala utan att kontrasten med områdets lägre bebyggelse blir för skarp. Bebyggelsen tillåts vara som högst i den del av kvarteret där nya högre byggnader ger minst påverkan på befintliga bostäder gällande utsikt, insyn och beskuggning.

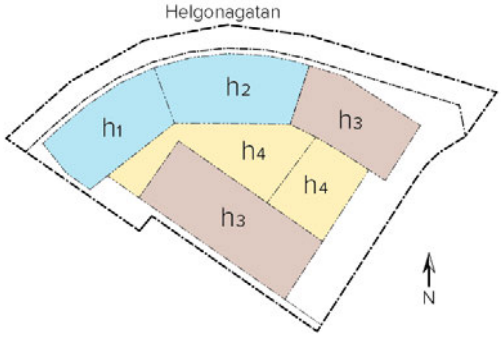


Bild 17. *Bestämmelse h$_1$ och h$_2$ (blå områden) reglerar en nockhöjd motsvarande ca 5 våningar. Bestämmelse h$_3$ (bruna områden) reglerar en nockhöjd motsvarande ca 4 våningar. Bestämmelse h$_4$ (gula områden) reglerar en nockhöjd motsvarande 1 vånings komplementbyggnad.*

h_2 **Högsta nockhöjd är + 56,5 meter över angivet nollplan.**

Bestämmelsen möjliggör en nockhöjd motsvarande ca 5 våningar i den norra delen av kvarteret (blått område h_2 i ***Bild 17***). Syftet med bestämmelsen är att reglera lämpliga byggnadsvolymer i förhållande till kringliggande bebyggelse och stadsbild i enlighet med detaljplanens syfte samt 2 kap. 6 § 1 p. PBL om hänsyn till stads- och landskapsbilden. Bebyggelsen tillåts vara något högre (motsvarande ca 1 våning) än stadsdelens befintliga högsta byggnader vilket bedöms vara en lämplig ökning av stadsdelens bebyggelseskala utan att kontrasten med områdets lägre bebyggelse blir för skarp. Bebyggelsen tillåts vara som högst i den del av kvarteret där nya högre byggnader ger minst påverkan på befintliga bostäder gällande utsikt, insyn och beskuggning.

h_3 **Högsta nockhöjd är + 54 meter över angivet nollplan.**

Bestämmelsen möjliggör en nockhöjd motsvarande ca 4 våningar i kvarterets nordöstra del samt längs kvarterets sydvästra gräns (bruna områden h_3 i ***Bild 17***). Bestämmelsen syftar till att reglera lämpliga byggnadsvolymer i förhållande till kringliggande bebyggelse och stadsbild i enlighet med detaljplanens syfte samt 2 kap. 6 § 1 p. PBL om hänsyn till stads- och landskapsbilden. Nockhöjden är här något lägre i förhållande till bostadsgårdens medelmarknivå jämfört med motsvarande byggrätter i kvarterets norra och nordvästra delar. Detta eftersom avståndet till närmaste befintliga bostadsbyggnader är kortare och skalan behöver därför anpassas för att de nya byggnaderna bättre ska ansluta till kringliggande bebyggelse. Nockhöjden är även anpassad utifrån den kringliggande markens topografi samt för att minska påverkan på närmast intilliggande befintlig bostadsbebyggelse i söder och öster avseende utsikt, insyn och beskuggning.

h_4 **Högsta nockhöjd är + 43,5 meter över angivet nollplan.**

Bestämmelsen möjliggör en högsta nockhöjd motsvarande ca 4 meter över marken. Syftet är att reglera lämplig byggnadsvolym för komplementbyggnader på innergården i förhållande till kringliggande bostadslägenheter. Bestämmelsen har stöd i 2 kap. 3 § 2 p. PBL om att främja goda livsmiljöer samt 2 kap. 3 § 1 p. om att främja en ändamålsenlig struktur.

MARKENS ANORDNANDE OCH VEGETATION

n_1 **Parkering får endast anordnas under mark, med undantag för cykelparkering**

Bestämmelsen säkrar att det skapas en bilfri gårdsyta mellan husen som kan nyttjas för friyta/utevistelse samt för cykelparkering. Syftet är att säkerställa en god boendemiljö samt till att säkerställa att kvarteret anknyter till kringliggande bostadskvarters karaktär med bilfria gårdsmiljöer. Detta i enlighet med 2 kap. 3 § 2 p. PBL om att främja goda livsmiljöer, detaljplanens syfte om att anknyta till befintlig bebyggelse samt 2 kap. 6 § 1 p. PBL om hänsyn till stads- och landskapsbilden. Parkering för rörelsehindrade är ej undantaget bestämmelsen eftersom detta kan anordnas i enlighet med gällande krav på andra ytor inom kvarteret.

n_2 **Parkering får endast anordnas under mark, med undantag för cykelparkering och parkering för rörelsehindrade**

Bestämmelsen säkrar att det skapas bilfria gårdsytor mellan husen som kan nyttjas för friyta/utevistelse. Syftet är att säkerställa en god boendemiljö samt till att säkerställa att kvarteret anknyter till kringliggande bostadskvarters karaktär med bilfria gårdsmiljöer. För att möjliggöra cykelparkering samt parkering för rörelsehindrade i anslutning till bostadsentré är dessa parkeringstyper undantagna bestämmelsen. Bestämmelsen har stöd i 2 kap. 3 § 2 p. PBL om att främja goda livsmiljöer,

detaljplanens syfte om att anknyta till befintlig bebyggelse samt 2 kap. 6 § 1 p. PBL om hänsyn till stads- och landskapsbilden.

n3 **Parkering får endast anordnas under mark alternativt i mark-/suterrängplan under bostadsbyggnad. Gäller ej cykelparkering**

Bestämmelsen syftar till att skapa ett effektivt markutnyttjande samt en god boendemiljö. Bestämmelsen säkerställer även att kvarteret anknyter till kringliggande bostadskvarters karaktär med bilfria gårdsmiljöer. Parkering för rörelsehindrade är ej undantaget bestämmelsen eftersom detta kan anordnas i enlighet med gällande krav på andra ytor inom kvarteret alternativt i mark-/suterrängplan under byggnad. Bestämmelsen har stöd i 2 kap. 3 § 2 p. PBL om att främja goda livsmiljöer, detaljplanens syfte om att ansluta till befintlig bebyggelse samt 2 kap. 6 § 1 p. PBL om hänsyn till stads- och landskapsbilden.

n4 **Marken är avsedd för dike**

Bestämmelsen säkrar att utrymme finns för att leda bort avrinningsvatten. Syftet är att säkerställa att vatten inte blir stillastående och riskerar att skada byggnader vid skyfall och översvämning i enlighet med 2 kap. 5 § 5 p. PBL.

Ett fördröjningsmagasin för dagvatten ska vara möjligt att anlägga inom kvartersmarken

Bestämmelsen gäller inom hela kvartersmarken och säkerställer att tillgänglig yta ska finnas för att anlägga fördröjningsmagasin enligt föreslagen dagvattenhantering. Detta i enlighet med 2 kap. 3 § PBL om hänsyn till miljö- och klimataspekter. Flera möjliga placeringar av fördröjningsmagasin har studerats och det bedöms finnas flera sätt att lösa fördröjning och rening inom kvartersmarken i enlighet med gällande krav. Det bedöms därför inte motiverat att reglera exakt placering och utbredning av fördröjningsmagasinet. I kapitlet *Genomförande av detaljplanen* samt i bilagd utredning anges fördröjningsvolymer samt förslag på tekniska lösningar.

PLACERING

p1 **Byggnad ska placeras minst 5 meter från annan byggnad. Gäller ej komplementbyggnad. Gäller ej under mark.**

Bestämmelsen syftar till att främja en god boendemiljö genom att säkra att byggnadskroppar inte placeras för tätt med avseende på insyn och beskuggning. Bestämmelsen syftar även till att säkra utrymme för skyfallsstråk mellan byggnadskroppar. Bestämmelsen har stöd i 2 kap. 3 § 2 p. PBL om att främja goda livsmiljöer samt 2 kap. 5 § 5 p. PBL om risk för översvämning.

STÄNGSEL, UTFART OCH ANNAN UTGÅNG



Utfartsförbud

Bestämmelsen reglerar att in-/utfart inte får anordnas ut mot Helgonagatan med undantag för befintligt in-/utfartsområde i fastighetens östra hörn. Syftet är att säkerställa en god trafiksäkerhet då fastighetsgräns mot Helgonagatan i övrigt ligger i en kurva med skymd sikt. Bestämmelsen syftar även till att reglera lämplig utfartsbredd i förhållande till användning och trafikmängd. Utfartsförbud gäller även direkt öster om befintligt utfartsområde, detta för att säkra att utfart inte anordnas för nära intilliggande gång- och cykelbana samt övergångsställe. Bestämmelsen har stöd i 2 kap. 5 § 1 p. PBL om hänsyn till människors hälsa och säkerhet samt 2 kap. 3 § 1 p. PBL om att främja en ändamålsenlig struktur.

UTNYTTJANDEGRAD

e_1 **Största byggnadsarea är 340 m²**

Planområdet omgärdas av ett blandat bostadsområde med flerbostadshus och småhus. Bebyggelsens skala är som högst i de norra delarna av stadsdelen med flerbostadshus i upp till fyra våningar. Söderut och österut skalas bebyggelsen ned och övergår till lägre flerbostadshus, radhus och villabebyggelse. Eftersom den nya bebyggelsen tillåts vara något högre än stadsdelens befintliga högsta byggnader i norr är det viktigt att begränsa byggrätterna så att byggnadsvolymerna inte upplevs för massiva i förhållande till stadsbilden. För områdena närmast Helgonagatan begränsas därför byggnadsarean (BYA) så att respektive byggnad får ett fotavtryck som i yta motsvarar närmast intilliggande radhus och flerbostadshus i söder och väster (BYA mellan ca 330 – 340 m²), vilket är ett mindre fotavtryck jämfört med flerbostadshusen i norr (BYA mellan ca 450 – 600 m²). Bestämmelsen syftar till att säkerställa lämpliga byggnadsvolymer i enlighet med detaljplanens syfte om att bebyggelsens skala ska ta hänsyn till stadsbilden samt anknyta till kringliggande bebyggelse. Bestämmelsen har även stöd i 2 kap. 6 § 1 p. PBL om hänsyn till stads- och landskapsbilden. För att främja en effektiv markanvändning räknas underjordiskt garage inte in i största tillåtna byggnadsarea.

e_2 **Största byggnadsarea är 690 m²**

I den sydvästra delen av kvartersmarken tillåts en större byggnadsarea. Sett från kringliggande områden är denna byggrätt mindre synlig i stadsbilden och utformningen kan därför tillåtas avvika. Området ligger även mot en sluttning så att närmast intilliggande bebyggelse i söder ligger på en högre marknivå. Den nya bebyggelsens höjd upplevs därför inte lika påtaglig sett från söder vilket gör att byggnadsarean kan tillåtas vara större utan att byggnadsvolymen blir allt för massiv i förhållande till stadsbilden. Bestämmelsen syftar till att säkerställa lämpliga byggnadsvolymer i enlighet med detaljplanens syfte om att bebyggelsens skala ska ta hänsyn till stadsbilden samt anknyta till kringliggande bebyggelse. Bestämmelsen har även stöd i 2 kap. 6 § 1 p. PBL om hänsyn till stads- och landskapsbilden. För att främja en effektiv markanvändning räknas underjordiskt garage inte in i största tillåtna byggnadsarea.

e_3 **Största byggnadsarea är 80 m²**

Bestämmelsen syftar till att främja en god boendemiljö med lämpliga friytor samt till att säkerställa lämpliga byggnadsvolymer för komplementbyggnader i förhållande till bostadskvarterets storlek. Området avses huvudsakligen nyttjas för friyta. Angiven byggnadsarea möjliggör förråd, cykelparkering under tak eller liknande samtidigt som huvuddelen av gårdsytan kan nyttjas för friyta/utevistelse. Bestämmelsen har stöd i 2 kap. 3 § 2 p. PBL om att främja goda livsmiljöer samt 2 kap. 3 § 1 p. om att främja en ändamålsenlig struktur.

e_4 **Största byggnadsarea är 40 m²**

Bestämmelsen syftar till att främja en god boendemiljö med lämpliga friytor samt till att säkerställa lämpliga byggnadsvolymer för komplementbyggnader i förhållande till bostadskvarterets storlek. Området avses nyttjas för friyta alternativt markparkering. Angiven byggnadsarea möjliggör förråd, cykelparkering under tak eller liknande. Bestämmelsen har stöd i 2 kap. 3 § 2 p. PBL om att främja goda livsmiljöer samt 2 kap. 3 § 1 p. om att främja en ändamålsenlig struktur.

UTFORMNING

f_1 Tak ska huvudsakligen utföras som sadeltak

Eftersom den nya bebyggelsen tillåts vara högre och bredare än kringliggande bebyggelse är det viktigt att säkerställa att byggnadsvolymerna inte upplevs för massiva i stadsbilden. För att lätta upp upplevelsen av de bredare volymerna samt för att bättre anknyta till övrig bebyggelseutformning i området regleras därför att tak huvudsakligen ska utformas som sadeltak. Tillsammans med bestämmelse **o_1** (*minsta takvinkel för sadeltak är 30 grader*) säkerställer regleringen att tillkommande byggnader får ett mer småskaligt uttryck. För att ytterligare lätta upp intrycket av större byggnadskroppar bör byggnaderna visuellt brytas upp i mindre volymer, bestämmelsen medger därför att mindre delar av taket kan ha en avvikande utformning. Takkupor, indragna våningsplan och andra mindre utskjutande/uppbrutna byggnadsdelar kan tillåtas utföras med annan form än angiven, se exempel i ***Bild 18***. Bestämmelsen har stöd i detaljplanens syfte om att anknyta till kringliggande bebyggelse och till områdets småskaliga karaktär samt 2 kap. 6 § 1 p. PBL om hänsyn till stads- och landskapsbilden.

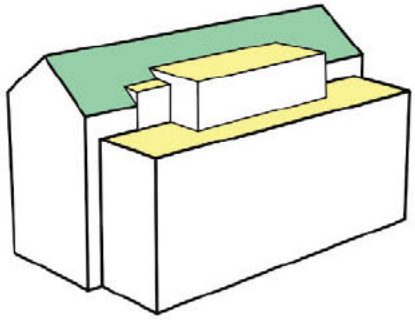


Bild 18. *Exempel på byggnad som brutits upp i mindre volymer. Huvuddelen av byggnaden har sadeltak (grönt), mindre utskjutande byggnadsdelar med avvikande vinkel och form är markerade i gult. Takutformningen tillåts av bestämmelse f_1 och o_1. Bilden är en principillustration och är ej skalenlig.*

f_2 Takkupor får utföras längs sammanlagt maximalt ½ av fasadlängd, med annan form och takvinkel än angiven

Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra ett effektivt nyttjande av möjlig bostadsyta på byggnadernas översta våningar samtidigt som takutformning i övrigt anpassas efter kringliggande bebyggelse. Frontespiser medges inte, detta eftersom en frontespis kan bidra till att byggnadsvolymen upplevs större medan en takkupa ger ett mer småskaligt intryck. Takkupor är indragna från fasadliv medan frontespisens främre vägg går i liv med fasaden. Bestämmelsen har stöd i detaljplanens syfte om att anknyta till kringliggande bebyggelse och till områdets småskaliga karaktär samt 2 kap. 6 § 1 p. PBL om hänsyn till stads- och landskapsbilden.

f_3 Översta våning ska vara indragen minst 2 meter från fasadliv mot Helgonagatan

Syftet med bestämmelsen är att den nya bebyggelsen ska anknyta till kringliggande bebyggelses skala och volym. Ett indraget översta våningsplan mot Helgonagatan gör att byggnaderna inte upplevs lika höga i gaturummet vilket skapar en mjukare övergång mellan intilliggande lägre bebyggelse och den nya högre bostadsbebyggelsen. Bestämmelsen har stöd i detaljplanens syfte om att bebyggelsens skala ska ta hänsyn till stadsbilden och anknyta till kringliggande bebyggelse samt i 2 kap. 6 § 1 p. PBL om hänsyn till stads- och landskapsbilden.

f_4 Översta våning ska vara indragen minst 2 meter från fasadliv mot sydväst

Syftet med bestämmelsen är att den nya bebyggelsen ska anknyta till kringliggande bebyggelses skala och volym. Ett indraget översta våningsplan gör att byggnaderna inte upplevs lika höga sett från sydväst vilket skapar en mjukare övergång mellan den lägre

bebyggelsen i sydväst och den nya högre bostadsbebyggelsen. Bestämmelsen har stöd i detaljplanens syfte om att bebyggelsens skala ska ta hänsyn till stadsbilden och anknyta till kringliggande bebyggelse samt i 2 kap. 6 § 1 p. PBL om hänsyn till stads- och landskapsbilden.

f_5 **Byggnads långsida får ej överstiga 25 meters längd**

Eftersom den nya bebyggelsen tillåts vara högre och bredare än kringliggande bebyggelse är det viktigt att säkerställa att byggnadsvolymerna inte upplevs för massiva i stadsbilden. Bestämmelsen säkerställer därför att byggrätterna längs Helgonagatan delas in i minst tre separata byggnadskroppar (vid maximalt nyttjande av tillåten byggrätt) samtidigt som en flexibel byggnadsplacering inom egenskapsområdena möjliggörs. Syftet med bestämmelsen är att säkerställa lämpliga byggnadsvolymer i förhållande till kringliggande bostadskvarter. Bestämmelsen syftar även till att den nya bebyggelsen ska anknyta till kringliggande bostadsområdens karaktär och inte utformas som ett slutet kvarter. Bestämmelsen har stöd i detaljplanens syfte om att bebyggelsens skala och utformning ska ta hänsyn till stadsbilden och anknyta till kringliggande bebyggelse samt i 2 kap. 6 § 1 p. PBL om hänsyn till stads- och landskapsbilden.

f_6 **Byggnads gavel får vara maximalt 10 meter bred. Med gavel avses den del av byggnads kortsida som är försedd med sadeltak.**

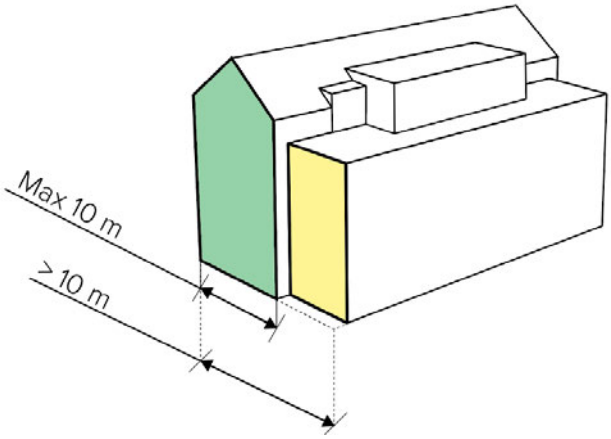
Regleringen görs för att den tillkommande bebyggelsen ska ha en gavelutformning som anknyter till kringliggande smala flerbostads- och radhuslameller. Tillsammans med bestämmelse **f_1** och **f_3** (*sadeltak, indraget översta våningsplan*) säkerställer regleringen även att tillkommande byggnader får ett mer småskaligt uttryck trots att större byggnadsvolymer tillåts jämfört med kringliggande bebyggelse.

Bestämmelsen hindrar inte att byggnader har ett husdjup som totalt sett överstiger 10 meters bredd. Om husdjupet överstiger 10 meter ska dock resterande del av byggnads kortsida underordnas gaveln så att den smala gaveln blir kortsidans mest framträdande drag. För att uppnå detta behöver resterande byggnadsdelar vara tydligt indragna från gaveln (se exempel i ***Bild 19***). Indraget bör vara minst 1 meter.

För att uppnå syftet med bestämmelsen är det viktigt att eventuella balkonger som placeras på byggnadens kortsida utformas med hänsyn till att den smala gaveln ska vara kortsidans mest framträdande drag. Inglasade balkonger kan tillåtas förutsatt att syftet med bestämmelsen uppnås.

Reglering av gavelutformning görs med stöd av detaljplanens syfte att bebyggelsen ska anknyta till kringliggande småskaliga bebyggelse samt med stöd av 2 kap. 6 § 1 PBL - hänsyn till stads- och landskapsbilden och intresset av en god helhetsverkan.

Bild 19. *Exempel på byggnadsvolym enligt bestämmelse f_6. Gavel (markerad i grönt) får vara maximalt 10 meter bred. Det totala husdjupet tillåts överstiga 10 meter men de delar som överstiger 10 meter behöver vara tydligt avskilda från gaveln genom indrag (markerat i gult). Bilden är en principillustration och är ej skalenlig.*



TAKVINKEL

O 1 **Minsta takvinkel för sadeltak är 30 grader.**

Eftersom den nya bebyggelsen tillåts vara högre och bredare än kringliggande bebyggelse är det viktigt att säkerställa att byggnadsvolymerna inte upplevs för massiva i stadsbilden. För att lätta upp upplevelsen av de bredare volymerna samt för att bättre anknyta till övrig bebyggelseutformning i området regleras därför att sadeltak ska ha en takvinkel om minst 30 grader. Tillsammans med bestämmelse **f_1** (*huvudsakligen sadeltak*) säkerställer regleringen att tillkommande byggnader får ett mer småskaligt uttryck. Byggnadsdelar med annan form än sadeltak (exempelvis takkupor, indragna våningsplan och andra mindre utskjutande/uppbrutna byggnadsdelar) påverkas ej av bestämmelsen, se exempel i ***Bild 18***. Bestämmelsen har stöd i detaljplanens syfte om att anknyta till kringliggande bebyggelse och till områdets småskaliga karaktär samt 2 kap. 6 § 1 p. PBL om hänsyn till stads- och landskapsbilden.

GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN

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

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

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

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

FÖRÄNDRAD FASTIGHETSINDELNING

Ingen fastighetsbildning är nödvändig för detaljplanens genomförande.

RÄTTIGHETER

Ledningsrätt

Inga befintliga ledningsrätter finns idag inom planområdet och det avses inte skapas några nya. Om nya ledningsrätter behöver skapas i framtiden så ombesörjer och bekostar ledningsägaren ansökan och bildande av ledningsrätt hos Lantmäteriet.

Servitut

Inom planområdet finns ett befintligt officialservitut för väg till förmån för Doftriskan 7. Detta ska fortsätta att gälla.

En kommunal dagvattenledning från en gatubrunn vid planområdets östra hörn korsar en del av fastigheten Gaffelkremlan 1 innan ledningen kopplas på ledningsnätet i Helgonagatan. Ledningens nivå är inte fastställd och det är därför osäkert om ledningen kan ligga kvar eller om den behöver flyttas med anledning av föreslagen exploatering. Ledningen saknar idag servitut, om ledningen ska ligga kvar så ska ett servitut upprättas mellan Gaffelkremlan 1 och kommunens fastighet Munkegärde 1:1. Eventuellt servitut för ledningen bekostas och upprättas av Kungälvs kommun.

TEKNISKA FRÅGOR

TEKNISKA ÅTGÄRDER

El-, värme-, bredband- och teleförsörjning

Fjärrvärme är utbyggt inom området och möjlighet att ansluta till fiber finns. En transformatorstation finns strax norr om planområdet med möjlighet till ytterligare anslutning. Fastighetsägaren avser att ansluta fastigheten till fjärrvärmenätet.

Utifrån exploatörens uppskattning av framtida elförsörjningsbehov bedöms befintlig transformatorstation (norr om planområdet) ha kapacitet för att försörja den nya bebyggelsen förutsatt att fastigheten ansluts till fjärrvärmenätet. Antalet laddningsplatser för elbilar som projekteras, eller andra förändringar som påverkar elförbrukningen, kan dock medföra att ny transformatorstation behövs även om fastigheten ansluts till fjärrvärmenätet. Om ny transformatorstation skulle behövas så är det möjligt att placera denna inom intilliggande kommunägda fastighet Munkegärde 1:1, på andra sidan Helgonagatan. Området utgörs av ett mindre grönområde längs gång- och cykelvägen norr om planområdet (se ***Bild 20***). Området är planlagt som allmän plats PARK (Detaljplan Kungälv 1739, laga kraft 1982-02-12) vilket tillåter transformatorstation. Utrymmesbehov för en eventuell ny transformatorstation är ca 10 m^2. Vid placering av eventuell transformatorstation ska hänsyn tas till närliggande cykelöverfart så att transformatorstationen inte skymmer sikten.



Bild 20*. Befintlig transformatorstation markerad i gult, exempel på möjlig ny placering i blått. Planområdet är markerat med vit linje.*

Marksanering

Inför planarbetet har en översiktlig markteknisk miljöundersökning (2017-08-18) och en kompletterande undersökning (2020-06-24) genomförts. Sannolikheten att det förekommer allvarlig markförorening bedöms i genomförda utredningar vara låg. Vid rivning och schaktarbeten kan dock lokala föroreningar ändå påträffas med tanke på att fastigheten utgjort verksamhetsmark. I samband med rivning av befintlig bebyggelse ska bärlager och byggnadsmaterial inventeras och kontrolleras för förekomst av eventuella föroreningar. Om föroreningar påträffas ska kommunens miljöenhet underrättas. Om sanering behöver utföras ska en anmälan om miljöfarlig verksamhet inlämnas till kommunens miljöenhet.

Om bottenplattan från befintlig byggnation inte kommer att rivas i samband med exploatering ska samråd med kommunens miljöenhet ske gällande behov av kompletterande provtagning av mark och bottenplatta innan bostäder byggs.

Om ytterligare markutredningar, markundersökningar (eller motsvarande) och marksanering behövs, av vilket slag det än må vara, hanteras och bekostas dessa helt av exploatören.

Radon

Byggnader inom normalriskområde kan normalt utföras med radonskyddande konstruktion eller motsvarande åtgärder så att högsta tillåtna radonhalt inte överskrids i byggnaden. Radonhalt i eventuell ny fyllning ska kontrolleras och byggnadens radonsäkerhet ska utföras enligt fyllningens klassning. Ansvaret för att bedöma den faktiska radonrisken på varje byggplats och vidta tillräckliga skyddsåtgärder åligger den som ska bygga.

Avfall

Kommunen ansvarar för hämtning av hushållsavfall. Fastighetsägaren ansvarar för att hushållsavfall hanteras i enlighet med kommunens gällande avfallsföreskrifter. Utgångspunkten är att alla sorterar sitt avfall och bostäderna bör planeras för det, exempelvis med sorteringsinsats under diskbänken. Kommunens avfallsföreskrifter ska följas vid utformning av bland annat uppställningsplats för hämtningsfordon, dragväg och avfallsutrymmen. Avfallsutrymme ska anordnas och vara väl tilltaget för att kunna erhålla full sortering. Samtliga förpackningsslag såväl som mat- och restavfall ska kunna sorteras i avfallsutrymmet. Vid utformning och placering av miljöbod/avfallsutrymme ska kommunens rekommendation om högst 25 meter mellan bostadens entré och avlämningsplatsen beaktas så långt det är möjligt. Avsteg från kommunens riktlinje kan i detta fall tillåtas då det är svårt att få till en lösning som uppfyller avståndskravet utan att göra avkall på andra krav avseende bland annat trafiksäkerhet, boendemiljö och hämtningspersonalens arbetsmiljö. Avståndet mellan bostadsentré och avfallsutrymme bör dock inte överstiga 50 meter om inte andra krav motiverar ett längre avstånd. I planeringen av avfallshanteringen ska kommunens ”Checklista för avfallshantering vid plan- & bygglovsprocesser” följas.

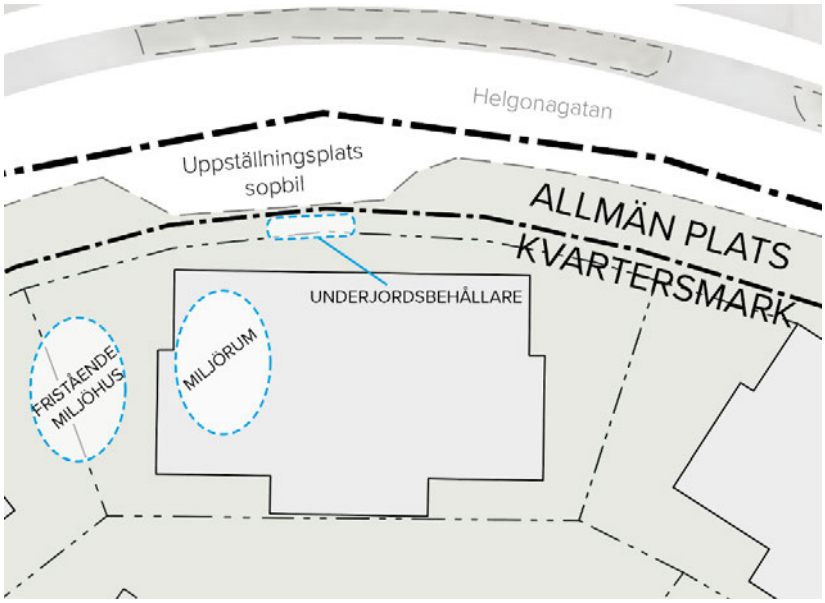


Bild 21. *Exempel på möjliga lösningar för hantering av avfall. Avfallsutrymme kan antingen anordnas som fristående miljöhus alternativt integrerat i bostadsbyggnad. För mat- och restavfall finns möjlighet att anlägga underjordsbehållare.*

Uppställningsplats för sopbil anordnas inom allmän plats längs Helgonagatan.

För att sopbil ska kunna angöra till Gaffelkremlan 1 på ett enkelt sätt får sopbil stanna längs Helgonagatan i planområdets norra del, inom område planlagt som allmän plats GATA (se exempel i ***Bild 21***). För att inte hindra trafiken samt motverka skymd sikt ska en angöringsficka anläggas. Innerkurvan ger fortsatt något skymd sikt men trafiksäkerheten bedöms tillräcklig eftersom sophämtning sker några enstaka gånger i veckan. Miljörum/miljöhus bör placeras så nära angöringsfickan som möjligt för att minska dragvägen. Eventuella underjordsbehållare för mat- och restavfall placeras inom kvartersmark i anslutning till uppställningsplatsen, max 4 meter från kran till mitten av behållare samt minst 2 meter från behållare till omgivande hinder (exempelvis fasad eller lyktstolpe).

Parkering

Parkering ska lösas inom kvartersmark i enlighet med Kungälvs parkeringsnorm. Exploatören har redovisat en parkeringslösning för bil med markparkeringar samt parkeringar i markplan under bostadshuset i söder. Det är även möjligt att lösa parkeringsbehovet genom att helt eller delvis anordna underjordisk parkering. Möjligheten att anordna markparkering begränsas i plankarta medan möjligheten att anordna parkering under mark inte begränsas.

Vilken parkeringslösning som väljs påverkar antalet bostäder som går att bygga utifrån kommunens parkeringsnorm. Exploatörens redovisade parkeringslösning för markparkering samt parkering i markplan under det södra bostadshuset motsvarar ca 44 parkeringsplatser. Enligt parkeringsnormen från 2021 motsvarar detta ca 4 889 kvm BTA alternativt 55 bostäder. Att istället anordna parkering under mark ger möjlighet till fler parkeringsplatser vilket även möjliggör för fler bostäder/ökad BTA. Definitivt antal parkeringar som ska anläggas fastställs i bygglovsskedet.

Vatten och spillvatten

Fastigheten har en anslutningspunkt för dag-, spill- och dricksvatten som ansluter till det allmänna VA-ledningsnätet i Helgonagatan. I genomförd VA- och dagvattenutredning föreslås befintliga dag-, spill- och dricksvattenserviser flyttas. Serviserna föreslås läggas om öster om de befintliga serviserna, se Bilaga 2 i VA- och dagvattenutredning (Markera Mark Göteborg AB 2023). Den föreslagna omläggningen innebär att serviserna korsar en befintlig dagvattenledning med okänd nivå. Dagvattenledningens nivå bör kontrolleras för att undersöka om föreslagen omläggning är möjlig. Serviserna föreslås även dimensioneras upp enligt **Tabell 3**.

Befintlig tryckzon beräknas klara maximalt tre våningar (schablonmässig våningshöjd 3 meter). Detta är dock på gränsen och kan medföra ett lågt tryck i högsta tappstället. Utan åtgärder bör våningsantalet inte överstiga två våningar för att erhålla ett fullgott tryck i den befintliga tryckzonen. Föreslagen exploatering innebär en bebyggelse högre än två våningar, för att uppnå godkända trycknivåer ska en lokal tryckstegring göras inom kvartersmark. Kungälvs kommun avser inte utöka högtryckzonen.

Tabell 3. Föreslagna åtgärder dag-, dricks- och spillvatten

	Befintligt	Föreslagen åtgärd
Dagvatten	150 mm servis	160 mm, flytt av servis
Dricksvatten	63 mm servis	90 mm, flytt av servis
Spillvatten	150 mm servis	200 mm, flytt av servis
Vattentryck	Klarar maximalt 3 våningar, bör ej överstiga 2 våningar	Lokal tryckstegring

Brandvatten

Brandpost finns i Helgonagatan. Befintligt system är dimensionerat för maximalt tre våningar vilket motsvarar 10 liter/sekund i brandpost. Brandvattenbehovet för flerfamiljshus högre än tre våningar är 20 liter/sekund. Föreslagen exploatering innebär bebyggelse högre än tre våningar, befintlig vattenledning behöver därför dimensioneras upp fram till brandposten i Helgonagatan för att tillgodose brandvattenbehovet på 20 liter/sekund.

Hantering av släckvatten

Efter exploatering föreligger det inte några farliga verksamheter i utredningsområdet utan endast bostäder vilket ställer lägre krav på uppsamling av släckvatten. För att hantera uppsamling av släckvatten på öppna parkeringsytor exempelvis vid bilbränder kan mindre åtgärder göras. Parkeringar på mark kan konstrueras så att släckvatten eller skum kan silas genom grönytor eller ledas till annan rening innan avledning mot ledningsnätet. Enligt föreslagen dagvattenhantering leds det mesta av eventuellt släckvatten till ett dagvattenmagasin. En avstängningsfunktion eller filterbrunn efter magasinet kan förbättra möjligheten att ta hand om föroreningar i släckvattnet. Garage under tak ska antingen utformas som täta ytor eller så ska garageavlopp ha en fördröjningsvolym där vattnet kan stängas av innan kontaminerat släckvatten når spillvattennätet.

Dagvatten

Dagvatten ska hanteras i enlighet med kommunens dagvattenplan med innehållande dagvattenpolicy antagen 2017-05-18 (KS2013/1902-47-48), detaljplanens bestämmelser samt framtagen VA- och dagvattenutredning (Markera Mark Göteborg AB 2023). Dagvatten ska fördröjas/infiltreras och vid behov renas inom kvartersmarken innan avledning till kommunal dagvattenledning. Den hårdgjorda ytan inom kvartersmarken uppskattas efter genomförande till ca 2 776 m² vilket enligt kommunens gällande krav ger en fördröjningsvolym på 84 m³.

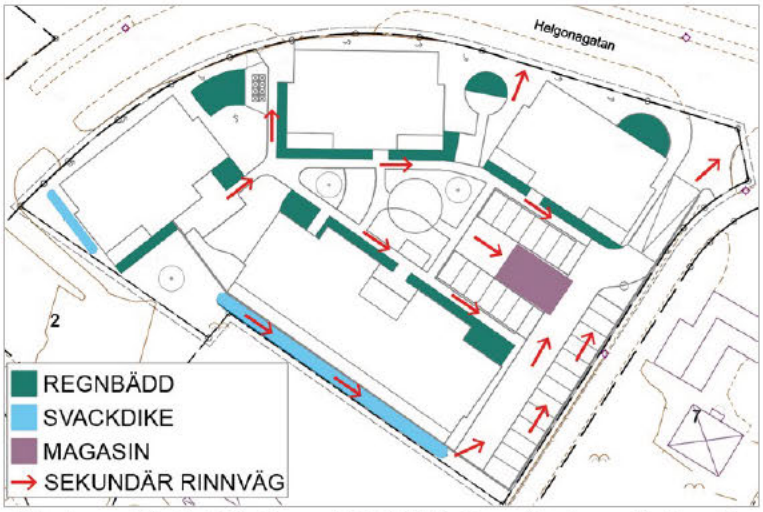


Bild 22. *Föreslagna dagvatten-lösningar. I bilden redovisas en förenklad ritning över föreslagna dagvattenlösningar samt sekundära rinnvägar för avrinning vid extrema flöden. Bilden är framtagen av Kungälvs kommun och utgår ifrån genomförd VA- och dagvatten-utredning (Markera Mark Göteborg AB 2023). För detaljerad ritning över föreslagna dagvattenlösningar se bilagd utredning.*

I VA- och dagvattenutredningen (Markera Mark Göteborg AB 2023) har förslag på lämpliga principlösningar för fördröjning av dagvatten tagits fram. Planteringar framför respektive byggnad föreslås utformas som nedsänkta regnbäddar som kan fördröja och infiltrera dagvatten från tak och närliggande hårda ytor. Regnbäddar föreslås även anläggas på de öppna ytorna mellan byggnaderna mot Helgonagatan. I kvarterets västra och sydvästra del föreslås två diken för att fördröja takvatten och vatten från uteplatser. Vatten från parkeringsytorna fördröjs och renas i ett makadammagasin i kvarterets östra del. Övriga hårdgjorda ytor (gångytor mm.) avrinner mot intilliggande grönytor, dessa grönytor bör utformas nedsänkta och utan kantsten.

Regnbäddarna antas vara 0,55 meter djupa varav 0,05 är stående vatten. Diket i kvarterets västra hörn antas vara 1,2 meter djupt där 1 meter är fyllt med kross och 0,2 meter är öppet och det antas kunna ha 0,15 meter stående vatten. Diket som går längs kvartersmarkens sydvästra gräns antas vara ca 3 meter djupt, 2 meter brett och fyllt med kross. Makadammagasinet antas vara 1 meter djupt och kunna hålla en tredjedel av den totala volymen. Sammanlagt beräknas dagvattenlösningarna kunna fördröja 189 m³ (se **Tabell 4**), vilket är mer än det totala fördröjningsbehovet på 84 m³. Inga lösningar är detaljprojekterade utan behöver dimensioneras och projekteras i kommande detaljprojekteringsfas. Om underjordisk parkering anläggs kan dagvattenanläggningar behöva justeras.

Tabell 4. Fördröjning av dagvatten

Dagvattenlösning	Längd / volym	Effektiv volym
Svackdike/krossdike	50 m	73 m³
Regnbädd	295 m²	94 m³
Makadammagasin	66 m³	22 m³
Total volym		**189 m³**
Totalt fördröjningsbehov: 84 m³		

För att klara kommunens gällande riktvärden för föroreningskoncentrationer ska dagvatten renas. Utredningen föreslår rening i biofilter (regnbädd) samt att dagvatten från parkeringen renas i

makadammagasin. För att undvika onödig dagvattenrening ska takvatten och annat vatten som inte behöver rening inte blandas med förorenat vatten (exempelvis från parkeringar) för att sedan renas.

Ytterligare förslag på metoder för lokalt omhändertagande av dagvatten redovisas i utredningen. Parkeringsytor, stenläggning och uteplatser kan exempelvis anläggas med genomsläppliga material och tak kan utformas som gröna tak med fördröjning, absorption och avdunstning. Se bilagd utredning för fler exempel. Dagvattenanläggningar inom kvartersmarken byggs ut och bekostas av exploatören.

Grundläggning

I utredningen *Detaljplan Gaffelkremlan PM Geoteknik, AWER, 2025-08-15* ges rekommendationer inför arbetet med framtida detaljprojekteringar. Utredningen är ett projekteringsunderlag för detaljplan och eventuellt förfrågningsunderlag men kan ej användas som handling i förfrågningsunderlag. Vid totalentreprenad kan PM Geoteknik medfölja som informationsunderlag till totalentreprenör.

Allmänt gäller att kompletterande geotekniska undersökningar rekommenderas utföras i detaljprojekteringsskedet för hela detaljplaneområdet för att fastställa rätt grundläggningsmetod. Då de befintliga fyllnadsmassornas beskaffenhet och mäktighet bedöms variera inom undersökningsområdet rekommenderas dessa skiftas ur och ersättas med nya packade massor. Rekommendationer som följer förutsätter att dessa generella rekommendationer utförts.

För byggnadskroppar kan flera grundläggningsmetoder kan rekommenderas, men styrs av val av konstruktion, placering inom undersökningsområdet samt lastnedräkning och tolerans mot differentialsättningar.

Ytgrundläggning - kan användas om de kompletterande geoundersökningarna visar på generellt grunda djup till berg med mindre mäktigheter av lera (så som bedömts sannolikt). Ytgrundläggningen kan utformas med kantförstyvad hel platta, långsträckta plattor eller med separata plattor och fribärande golv beroende på lastförutsättningarna.

Pålning - om kompletterande geoundersökningar visar på större jorddjup och mäktigheter av lera, rekommenderas grundläggning med antingen plintar eller pålar.

Arbeten längs fastighetsgräns

Exploatören ska iaktta aktsamhet så att skador undvikes på befintliga gator och närliggande anläggningar, tex häckar och träd. Skador som uppkommer på befintliga anläggningar utanför Exploatörens tomtmark ska återställas av Exploatören till den del skadan uppkommit till följd av Exploatören eller dennes entreprenörs verksamhet.

UTBYGGNAD ALLMÄN PLATS

En angöringsficka för avfallshämtningsfordon samt del av anslutande dragväg för avfallskärl ska anordnas inom allmän plats i enlighet med kommunens avfallsföreskrifter. Angöringsfickan ska vara minst 12 meter lång och 3 meter bred. Eventuell kantsten mellan dragväg och angöringsficka ska vara fasad för att kärlen ska kunna dras obehindrat. Exploatören bekostar samt ansvarar för att anordna angöringsficka och dragväg inom allmän plats.

Ett förhöjt övergångsställe från det nya bostadskvarteret över Helgonagatan norrut ska uppföras som en säkerhetshöjande åtgärd. Detta ska uppföras och bekostas av exploatören och driftas av kommunen. Kommunen ska granska ritningarna innan övergångsstället byggs och vara med på slutbesiktning. Anslutande gångväg mellan övergångsställe och kvartersmark ska uppföras, driftas och bekostas av exploatör. Den anslutande gångvägen bör anläggas så att kopplingen mellan bostadskvarteret och övergångsstället blir så gen som möjligt. Det förhöjda övergångsstället samt anslutande gångväg ska vara ska vara färdigställda och slutbesiktigade innan första inflyttningen av området har skett.

En ny gångbana är möjlig att anlägga inom område planlagt som allmän plats GATA inom planområdets västra del, fram till planerat nytt övergångsställe. Detta sker, om aktuellt, på kommunens initiativ och bekostas av kommunen. I dagsläget finns ej planer på att bygga ut gångbana.

UTBYGGNAD VATTEN OCH AVLOPP

Kommunens vattenledning i Helgonagatan, utanför planområdet, behöver dimensioneras upp fram till brandpost om våningsantalet för ny bebyggelse överstiger två våningar. Kommunen ansvarar för och exploatören bekostar utbyggnaden av en eventuell flytt av serviser och en uppdimensionering av vattenledning. Detta ska regleras i ett separat avtal mellan exploatören och Kungälvs kommun.

UTBYGGNAD KVARTERSMARK

Exploatören ansvarar för alla åtgärder inom sin kvartersmark.

EKONOMISKA FRÅGOR

PLANEKONOMISK BEDÖMNING

Ekonomiska konsekvenser för kommunen

Utgifter och kostnader

- Eventuell utbyggnad av gångbana inom allmän platsmark (GATA) intill Helgonagatan
- Eventuell ansökan om servitut för kommunal dagvattenledning som korsar kvartersmarken om ledningen ska ligga kvar i nuvarande läge
- Vid plantering av träd inom allmän platsmark mot Helgonagatan blir det en ökad driftskostnad för kommunen för etableringsbevattning de första tre åren.

Intäkter

- Anslutningsavgift för vatten-, spillvatten- och dagvattenledningar
- Medfinansieringsersättning

Ekonomiska konsekvenser för exploatören

Exploatören inom området betalar samtliga kostnader som berör kvartersmark som uppkommer i samband med upprättandet av detaljplanen.

Utgifter och kostnader

- Utbyggnad inom kvartersmark
- Anslutningsavgifter (el, värme, tele etc.) enligt gällande taxa
- Anslutningsavgifter för VA inklusive flytt och dimensionering av serviser enligt VA-taxa
- Utbyggnad av vattenledning i Helgonagatan för ökad brandvattenkapacitet
- Eventuell flytt av befintlig dagvattenledning och dagvattenbrunn vid gångbana som korsar fastigheten i nordöstlig riktning
- Utbyggnad av förhöjt övergångsställe över Helgonagatan inklusive anläggande av gånganslutning mellan övergångsställe och kvartersmark
- Utbyggnad av angöringsficka för avfallshämtningsfordon samt tillhörande dragväg
- Medfinansieringsersättning
- Bygglovsavgift

Intäkter

Inom planområdet skapas byggrätter för flerbostadshus, vilket exploatören får intäkter för vid försäljning eller uthyrning av lägenheter.

Ekonomiska konsekvenser för övriga fastighetsägare

Inga kostnader eller intäkter kommer att drabba intilliggande fastigheter utanför planområdet med anledning av genomförandet av detaljplanen.

PLANAVGIFT

Plankostnadsavtal har tecknats mellan exploatören och kommunen. Exploatören bekostar samtliga kostnader i framtagandet av detaljplanen. Kommunen kommer således inte att ta ut planavgifter i samband med bygglov.

DRIFT ALLMÄN PLATS

All allmän platsmark inom planområdet har kommunalt huvudmannaskap. Om en ny gångbana längs Helgonagatan byggs ut ska den bekostas och driftas av Kungälvs kommun.

Angöringsficka för sopbil ligger inom allmän plats och den ska driftas av Kungälvs kommun.

Ett förhöjt övergångsställe från det nya bostadskvarteret över Helgonagatan norrut ska uppföras och bekostas av exploatören och driftas av Kungälvs kommun. Kommunen ska granska ritningarna innan övergångsstället byggs och vara med på slutbesiktning. Anslutande gångväg mellan övergångsstället och kvartersmark ska uppföras och bekostas av exploatören. Exploatören står för driften och Kungälvs kommun för underhållet av gångvägen enligt Kommunens lokala föreskrifter för gaturenhållning. Det förhöjda övergångsstället samt anslutande gångväg ska vara färdigställda och slutbesiktigade innan första inflyttningen av området har skett.

DRIFT VATTEN OCH AVLOPP

Kommunen ansvarar för drift av vatten och avlopp inom allmän plats till anvisad förbindelsepunkt.

GATUKOSTNADER

Exploatören ska bygga ett förhöjt övergångsställe, samt anslutande gångväg till kvartersmark, vid kurvan på Helgonagatan. När exploatören har fullföljt detta så är exploatörens mark inom detaljplanen befriad från att betala ersättning för gatukostnad under genomförandetiden. Friskrivningen gäller dock inte ersättning för arbeten på gata och allmän plats som i framtiden kan komma att belasta fastigheten efter genomförandetidens utgång samt exempelvis vid ny eller ändrad detaljplan.

MEDFINANSIERINGSERSÄTTNING

Kommunfullmäktige har beslutat om riktlinjer för markanvisning, exploateringsavtal och medfinansieringsersättning (KF§210/2019). Riktlinjerna ska klargöra vilka förutsättningar och krav som kommunen ställer på byggaktörer som vill exploatera mark. De syftar till att tydliggöra hur kommunen arbetar med bland annat exploateringsavtal vid utveckling av annans mark. För exploatering enligt denna detaljplan ska medfinansieringsersättning erläggas enligt kommunens gällande riktlinjer. Medfinansieringsersättningen innebär att den som får nytta av infrastruktur också ska bidra ekonomiskt till utbyggnaden av denna.

Medfinansieringsersättningen för denna detaljplan ska enligt kommunens riktlinjer erläggas för influensområde för bostäder – Trafikmot, Kareby och Kungälvs centrum. Ersättningen baseras på hur stor bruttoarea som byggs inom Gaffelkremlan 1. Medfinansieringsersättning ska i normalfallet för genomförande-, eller exploateringsavtal erläggas inom 30 dagar efter lagakraftvunnet avtal och detaljplan.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

ANSVAR FÖR ANLÄGGNINGAR

Allmän plats

Kommunen ansvarar för drift och underhåll av allmän platsmark. Skötsel av gångbana från kvartersmark till övergångsställe (över allmän plats) ska ske i enlighet med kommunens lokala föreskrift för gaturenhållning.

Kvartersmark

Exploatören ansvarar för åtgärder inom kvartersmark. Detta omfattar bland annat uppförande av byggnader enligt byggrätt samt övriga anläggningar, privata ledningar, fördröjningsmagasin för dagvatten, parkering, utformning av gårdar, trafiksäkra gång- och cykelvägar inom/från området till befintliga gång- och cykelvägar med mera.

Tekniska anläggningar

Kungälvs kommun är huvudman för allmänna VA-anläggningar. Kommunen ansvarar för utbyggnad, drift och underhåll av allmänna vatten-, spillvatten och dagvattenledningar fram till förbindelsepunkter.

Exploatören ansvarar för utbyggnad, drift och underhåll av privata vatten-, spillvatten- och dagvattenledningar/dagvattenanordningar inom kvartersmark samt privata ledningar som eventuellt placeras på allmän platsmark.

Kungälv Energi AB ansvarar för utbyggnad, drift och underhåll av elledningar med tillhörande anläggningar samt eventuella ledningar för fjärrvärme. Kungälv Energi AB ansvarar även för utbyggnad, drift och underhåll av eventuell ny transformatorstation. Exploatören ansvarar för att samråda kring villkoren för anslutning och för att teckna avtal med Kungälv Energi AB.

Kungälv Energi, alternativt annan fiberleverantör, ansvarar för utbyggnad, drift och underhåll av fiberledningar. Anslutning till fiber kan göras i samband med anslutning till fjärrvärmenätet i samråd med Kungälvs Energi AB.

Skanova har anläggningar för tele som försörjer befintlig bebyggelse inom kvartersmark. Om åtgärd krävs på anläggningar som har försörjt befintlig bebyggelse ansvarar exploatören för att kontakta Skanova för samordning.

EXPLOATERINGSAVTAL

Exploateringsavtal ska upprättas mellan kommunen och exploatören innan detaljplanen tas upp för antagande. Exploateringsavtalet reglerar i huvudsak följande punkter:

Överlåtelser och upplåtelser

Ingen fastighetsbildning krävs för genomförandet. Exploateringsavtalet ska innehålla överenskommelse om bildande av servitut för befintlig kommunal dagvattenledning i det fall ledningen skall ligga kvar i befintligt läge.

Anläggningar/åtgärder som exploatören ska utföra

- Samtliga åtgärder inom kvartersmark.
- Förhöjt övergångsställe över Helgonagatan inklusive anslutande gångväg till kvartersmark. Övergångsställe ska utföras enligt kommunala riktlinjer och ritningar ska granskas av kommunen innan övergångsstället byggs. En säkerhet för detta åtagande ska inlämnas till kommunen.
- Eventuell flytt av befintlig dagvattenledning
- Angöringsficka för avfallshämtningsfordon inklusive dragväg för avfallskärl

Anläggningar/åtgärder som exploatören åtar sig att bekosta

- Samtliga åtgärder inom kvartersmark
- Förhöjt övergångsställe över Helgonagatan inklusive anläggande av gånganslutning mellan övergångsställe och kvartersmark
- Eventuell flytt av befintlig dagvattenledning
- Angöringsficka för avfallshämtningsfordon inklusive dragväg för avfallskärl
- Dimensionering av vattenledning för brandvattenbehov (utförs av kommunen)
- Medfinansieringsersättning för infrastruktur

Tidplan

I exploateringsavtalet ska parterna komma överens om den tidplan som ska gälla för områdets utbyggnad.

Säkerhet

I exploateringsavtalet ska exploatören ställa säkerhet till kommunen för de kostnader som exploatören ansvarar för enligt avtalet. Garantierna utformas i enlighet med kommunens riktlinjer.

Konsekvenser av att detaljplanen genomförs med stöd av exploateringsavtal

Att exploatören bekostar utbyggnaden av det förhöjda övergångsstället, gångväg, angöringsyta för avfallshämtning samt dragväg innebär att kommunen inte behöver bekosta åtgärden. Detta bedöms skäligt då behovet av åtgärderna kommer av den planerade exploateringen.

Att exploatören bekostar dimensionering av ledning för brandvattenförsörjning innebär att VA-kollektivet eller kommunen inte behöver bekosta åtgärden. Detta bedöms skäligt då behovet av dimensioneringen kommer av den planerade exploateringen.

TIDPLAN

Detaljplanen beräknas preliminärt kunna antas tidigast andra kvartalet 2025. Genomförandet av detaljplanen beräknas kunna påbörjas tidigast andra kvartalet 2025.

TILLGÄNGLIGHET UNDER PRODUKTIONSTIDEN

Eventuella upplag och etableringsytor för byggnation inom kvartersmark bedöms inrymmas inom kvartersmark. Ingen mark utanför planområdet bedöms behövas tas i anspråk för detta under byggnationstiden. För uppdimensionering av brandvattenledning i Helgonagatan och byggnation av övergångsstället kommer tillgängligheten förbi området under byggnadstiden att påverkas. Exploatören ska tillse att det i samband med deras anläggnings- och byggnadsarbeten finns erforderlig framkomlighet för gång-, cykel- och biltrafik i området.

PRÖVNING ENLIGT ANNAN LAGSTIFTNING

Fastighetsbildningslagen (1970:988)

Om servitut för befintlig allmän dagvattenledning över Gaffelkremlan 1 ska bildas kommer detta prövas enligt fastighetsbildningslagen.

Plan- och bygglagen (2010:900)

Ansökan om bygglov och marklov vid genomförande av detaljplanen prövas enligt plan- och bygglagen.

UPPLYSNINGAR

Rivningslov och bygglov söks hos Miljö- och byggnadsnämnden i Kungälvs kommun. Vid ansökan om rivningslov och bygglov ska den kommunala miljömyndigheten meddelas. Detta då exploateringen innebär en omställning till känslig markanvändning och miljömyndigheten har tillsynsansvar vid rivning och hantering av potentiellt förorenade massor. I samband med rivning av befintlig industribebyggelse bör bärlager och byggnadsmaterial kontrolleras och eventuellt förorenat material hanteras som schakt- och rivningsavfall.

PLANERINGSUNDERLAG

KOMMUNALA PLANERINGSUNDERLAG

GÄLLANDE DETALJPLANER

- Kungälv 1739, "*Stadsplan för del av fastigheten Munkegärde Övra 2:12 m.fl., Munkegärde etapp IV*", laga kraft 1982-02-12.

PLANBESKED

- Planbesked för bostäder, Gaffelkremlan 1, KS § 79/2019-03-20

GRUNDKARTA

- Grundkarta, Kungälvs kommun, 2024-12-10 (grundkartan ingår i plankartan)

ÖVERSIKTSPLAN

- Översiktsplan 2010 för Kungälvs kommun, antagen av Kommunfullmäktige 2012-01-19
- Planeringsstrategi 2024, antagen av Kommunfullmäktige 2024-06-13

MILJÖBEDÖMNING

- Undersökning av betydande miljöpåverkan för Gaffelkremlan 1, 2020-08-26
- Yttrande om undersökning av betydande miljöpåverkan för Gaffelkremlan 1, Länsstyrelsen i Västra Götalands län, 2020-09-15
- Beslut om betydande miljöpåverkan, Delegationsbeslut – Samråd, Detaljplan för Gaffelkremlan 1 och del av Munkegärde 1:1, Kungälvs kommun, 2022-10-06

ÖVRIGA KOMMUNALA STYRDOKUMENT

- Dagvattenplan, 2017
    - Del 1 – Dagvattenpolicy
    - Del 2 – Dagvattenhandbok
    - Del 3 – Åtgärdsförslag
- Parkeringsnorm – del av Plan för smart och effektiv parkering, 2021
- Bostadsförsörjningsprogram Kungälv kommun 2020–2022, 2020
- Energiplan 2023–2027 – med sikte på 2030, 2023-08-31
- Mobilitetspolicy, 2024

UTREDNINGAR

- Översiktlig miljögranskning med avseende på markföroreningar inom fastigheten Gaffelkremlan 1, Structor miljö väst AB, 2017-08-18
- Kompletterande miljöteknisk undersökning Gaffelkremlan 1, Relement, 2020-06-24
- VA- och dagvattenutredning, Markera Mark Göteborg AB, 2021-03-23
- VA- och dagvattenutredning, Markera Mark Göteborg AB, 2023-05-05 (Rev. A 2023-11-03)
- Geoteknisk utredning för dispositionsplan inom Munkegärde, Ulvegärde samt del av Olseröd, HSB, 1975-08-12

- Översiktlig geoteknisk undersökning för Munkegärde, Stadsplaneetapp IV, område 8–10, Kungälvs kommun, HSB, 1979-09-14
- PM Geoteknik, AWER, 2025-08-15
- Översiktlig Radonriskkartering, Cowi AB, 2021-12-21
- Trafikbullerutredning för Gaffelkremlan 1 och del av Munkegärde 1:1, PE Teknik & Arkitektur, 2023-02-28
- Solstudie - Bilaga till Detaljplan för bostäder, Gaffelkremlan 1 och del av Munkegärde 1:1, Kungälvs kommun, 2023-07-25

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

KOMMUNALA

DETALJPLAN

Planområdet omfattas av *Stadsplan för del av fastigheten Munkegärde Övra 2:13 m.fl. Munkegärde etapp IV*, aktnr. 1739, laga kraft 1982-02-12. Inom Gaffelkremlan 1 tillåts användning småindustri och småindustrikontor. Småindustri är en äldre användningsbestämmelse som i regel avser industrier som inte är störande för omgivningen. Den del av Munkegärde 1:1 som ingår i aktuellt planområde är i gällande detaljplan planlagd som allmän plats PARK samt allmän plats GATA. Inom kringliggande områden tillåts bland annat bostäder och allmänt ändamål. En yta med användning värmecentral ligger i direkt anslutning till aktuellt område i sydväst. Denna yta används idag till parkeringsplats och det finns inga planer på att använda ytan till värmecentral.

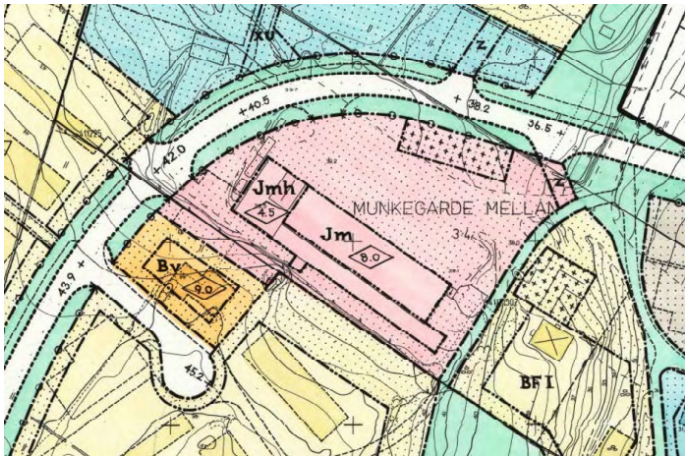


***Bild 23**. Utdrag ur gällande detaljplan.*

PLANBESKED

Kommunstyrelsen gav i beslut § 73/2019-03-20 positivt planbesked för att upprätta detaljplan med syfte att möjliggöra bostadsbyggnation på fastigheten Gaffelkremlan 1.

ÖVERSIKTSPLAN

Översiktsplanen (ÖP) för Kungälvs kommun, antagen av Kommunfullmäktige 2012-01-19, anger ingen särskild markanvändning för aktuellt område, vilket gällande ÖP sällan gör för områden med befintlig bebyggelse där inget särskilt planerades vid tiden för framtagandet. Det aktuella området ligger inom tätortsavgränsning Kungälv, Ytterby och Kareby. Inom tätortsavgränsningen anges generellt att nya bostäder ska tillkomma i direkt anslutning till befintlig bebyggelse och att befintlig infrastruktur så långt som möjligt ska kunna nyttjas. Inom tätortsavgränsningen ska huvuddelen av kommunens tillskott av bostäder ske. Söder om aktuellt område finns ett grönområde utpekat som närströvområde. Närströvområdet delar sig i tre kilar åt nordost och omgärdar aktuellt planområde samt kringliggande bostadsbebyggelse (se ***Bild 24***). Aktuell planläggning bedöms vara förenlig med översiktsplanen.



***Bild 24.** Utdrag ut kommunens översiktsplan. Gröna ytor är utpekat närströvområde. Svart streckad linje visar området aktuellt för planläggning.*

Planeringsstrategi

Kommunfullmäktige antog 2024-06-13 §95 en ny planeringsstrategi som beskriver att gällande översiktsplan (ÖP2010) behöver ersättas av en ny. ÖP2010 bedöms dock fortsatt vara gällande för den övergripande inriktningen för kommunen gällande samhällsutvecklingen. Översiktsplanens beskrivning av mål och visioner är fortsatt aktuella förutom att måldatum 2020 passerats. Utgångspunkter i övergripande mål gäller fortsatt. Planhandlingens beskrivning av delområden är också till stora delar aktuella även om mark- och vattenanvändningskartan inte gäller fullt ut. De delområdesbeskrivningar samt delar av mark- och vattenanvändningskartan som bedöms vara inaktuella berör inte aktuellt detaljplaneområde. Aktuell planläggning bedöms därför fortsatt vara förenlig med översiktsplanen.

ÖVRIGA KOMMUNALA STYRDOKUMENT

Dagvattenplan

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

I dagvattenhandboken redovisas en checklista för säkerställande av dagvattenfrågor i detaljplaneskedet. Där klargörs även krav på dimensionering, fördröjning och rening som detaljplaner ska förhålla sig till. Kommunens krav på fördröjning ställs utifrån nedströms kapacitet och mottagande av recipients känslighet. För aktuell detaljplan ställs krav på fördröjning av 30 mm regn på den anslutna hårdgjorda ytan, vilket motsvarar 3 m^3 per 100 m^2 hårdgjord yta. I dagvattenplanen ställs även krav på rening av dagvatten för att säkerställa att miljökvalitetsnormer uppfylls i recipienterna. Dagvattenplanen redovisar riktvärden/målvärden för ett antal föroreningar och ämnen.

Den VA- och dagvattenutredning som tagits fram under planarbetet utgår från gällande krav i kommunens dagvattenplan. Detaljplanens föreslagna hantering av dagvatten följer gällande krav och riktlinjer för fördröjning och rening.

Bostadsförsörjningsprogram

I *Bostadsförsörjningsprogram för Kungälvs kommun 2020–2022* redovisas övergripande strategier för bostadsförsörjningen samt planeringsberedskapen för nya bostäder. Bostadsbyggnationen under perioden ska främst ske inom tätorterna. Bostadsbebyggelse ska ske med hög täthet, fokuserat på attraktivitet i befintliga miljöer eller i anslutning till befintlig infrastruktur. Kungälv och Ytterby ska stå för huvuddelen av kommunens tillskott av bostäder och verksamheter.

Bostadsförsörjningsprogrammets giltighetstid har löpt ut och kommunen har i dagsläget inget ersättande styrdokument. En stor del av aktuellt planarbete har skett under bostadsförsörjningsprogrammets giltighetstid och programmets mål och riktlinjer har varit vägledande i planarbetets avvägningar i förhållande till kommunens bostadsförsörjning. Aktuell planläggning bedöms stämma väl överens med bostadsförsörjningsprogrammets mål och riktlinjer. Ett nytt bostadsförsörjningsprogram är under framtagande och väntas behandlas under 2025. Det finns i dagsläget inga indikationer på ett förändrat ställningstagande gällande var bostadsbyggandet främst ska ske.

Energiplan

Energiplan 2023-2027 – med sikte på 2030 (2023-08-31 KF § 303/2022) har som övergripande mål att kommunens utsläpp av växthusgaser i kommunen ska minska med 80 % till år 2030 jämfört med

1990. Den fysiska planeringen ska ske på ett sådant sätt att den bidrar till ett samhälle där invånarna enkelt kan leva energieffektivt oberoende av fossila energikällor. Det innebär bland annat att skapa goda förutsättningar för resor med kollektivtrafik, gång och cykel samt att skapa förutsättningar för ett energieffektivt byggande, exempelvis genom anslutning till förnyelsebar fjärrvärme. Aktuell planläggning bedöms stämma väl överens med energiplanens mål och strategi för fysisk planering och nybyggnation.

Mobilitetspolicy

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

Mobilitetspolicyns övergripande mål är:

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

Parkeringsnorm

I Kungälvs parkeringsnorm är kommunen indelad i fyra zoner (A-D) utifrån närhet till kollektivtrafik, gång- och cykelvägar och befolkningsmängd. Aktuellt planområde ligger inom Zon B och karaktäriseras som ”mellanstad”. Zonen har något lägre täthet än innerstaden men tillgången till kollektivtrafik och cykelbanor är god. Utöver bilparkering ska även cykelparkeringar anordnas i enlighet med gällande parkeringsnorm. Med bostad avses i parkeringsnormen bostäder som är lika med eller större än 55 m^2, för mindre bostäder gäller andra parkeringstal. Parkering kan även beräknas enligt exploateringens bruttoarea (BTA) för bostad, se exempel i **Tabell 5**. Detaljplanen ska säkerställa att det är möjligt att anordna parkering i enlighet med parkeringsnormen. Definitivt antal parkeringar som ska anordnas fastställs vid bygglov.

Tabell 5. Antal bil- och cykelparkeringar som ska anornas inom fastighet enligt parkeringsnorm 2021

Parkeringsberäkning för ZON B – Beräkning enligt kvadratmeter bruttoarea (BTA)			
	Parkeringsplatser per 1000 kvm BTA	**Tillägg för besök**	**Totalt antal p-platser per 1000 kvm BTA**
Parkeringstal för bil	8	1	9
Parkeringstal för cykel	16	2	18
Parkeringsberäkning för ZON B – Beräkning enligt antal bostäder*			
	Parkeringsplatser per bostad	**Tillägg för besök**	**Totalt antal parkeringar per bostad**
Parkeringstal för bil	0,7	0,1	0,8
Parkeringstal för cykel	1,4	0,1	1,5

**bostad som har en boarea på 55 kvadratmeter eller större. För mindre bostäder gäller andra parkeringstal.*

RIKSINTRESSEN

Det aktuella planområdet ligger inte inom något riksintresseområde och bedöms inte heller påverka något riksintresse beläget utanför planområdet.

HUSHÅLLNINGSBESTÄMMELSER ENLIGT 3 KAP. MILJÖBALKEN

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

MILJÖKVALITETSNORMER

Miljökvalitetsnormer (MKN) är föreskrifter i miljöbalken om viss lägsta miljökvalitet för utomhusluft, buller, vatten samt fisk- och musselvatten. Det aktuella planområdet berörs inte av MKN för buller eller MKN för fisk- och musselvatten.

MILJÖKVALITETSNORMER FÖR LUFT

Höga halter av luftföroreningar beror främst på utsläpp från trafiken. Problem med luftkvalitet uppstår generellt vid hårt belastade vägar och i tät stadsbygd med slutna gaturum. Aktuellt område ligger inte i anslutning till hårt belastad väg och gaturummet är öppet. Miljökvalitetsnormer för utomhusluft bedöms inte riskera att överskridas inom eller i anslutning till planområdet.

MILJÖKVALITETSNORMER FÖR VATTEN

Planområdet ligger inom avrinningsområde Nordre älv med Komarksbäcken som närmaste recipient. Komarksbäcken är enligt VISS klassad som övrigt vatten och omfattas därför inte av miljökvalitetsnormer. Bäcken mynnar ut i Nordre Älv som är klassad som ytvattenförekomst och omfattas av miljökvalitetsnormer. Älven har måttlig ekologisk status och uppnår ej god kemisk status. Den kemiska ytvattenstatusen bedöms som god förutom gällande förekomst av kvicksilver, kvicksilverföreningar och bromerad difenyleter. Vid föreslagen dagvattenhantering enligt bilagd VA- och dagvattenutredning (Markera Mark Göteborg AB 2023) bedöms exploatering kunna genomföras utan någon påverkan på vattenkvaliteten i Nordre Älv, se vidare under avsnitt *Konsekvenser*.

MILJÖ

DAGVATTEN

Planområdet ligger inom kommunens verksamhetsområde för dagvatten. Större delen av planområdet är hårdgjort och dagvattnet leds utan fördröjning vidare via dagvattennätet. Området har ett tunt jorddjup (0 meter) och infiltration bör inte räknas med. Inom kvartersmark sker avrinning idag åt nordost mot Helgonagatan där anslutning till ledningsnätet finns. Från anslutningspunkten leds dagvattnet via ledningsnätet längs Helgonagatan och vidare längs Munkegärdegatan. Slutligen leds dagvattnet till Komarksbäcken som mynnar i Nordre Älv (Markera Mark Göteborg AB 2023).

FÖRORENINGAR I MARK OCH VATTEN

Föroreningar i mark

Nuvarande verksamhet, Metodsvets Filter AB, svetsar och tillverkar industriella filter, tankar och tryckkärl i rostfritt, aluminium, titan och PVC-material som rörledningar och detaljer. Rengöring av svetsskarvar görs med syra. Verksamheten har i stort sett varit densamma sedan starten av 1970-talet. Inga dokumenterade uppgifter finns om den gräv- och schaktverksamhet som bedrevs under en begränsad period innan nuvarande verksamhet etablerades på platsen. Två utredningar har gjorts avseende markföroreningar: *Översiktlig miljögranskning med avseende på markföroreningar inom fastigheten Gaffelkremlan 1*, Structor Miljö Väst AB, 2017-08-18 samt *Kompletterande miljöteknisk undersökning Gaffelkremlan 1*, Relement, 2020-06-24.

Enligt den översiktliga miljögranskningen (Structor 2017) bedöms sannolikheten att fastigheten förorenats med tillförda massor som liten. Detta då byggnad i huvudsak är uppförd på berg och sprängsten och inga uppgifter om tillförda schaktmassor har påträffats. Risken för att ämnen läckt ut via avloppsledningar bedöms vara låg eftersom filmade ledningar inte visar några tecken på skador. Resultat av porgasmätningar under industribyggnaden indikerar frånvaro av sammanhängande organisk markförorening, det kan dock inte uteslutas att lokala läckage vid skarvar och genomföringar har skett. Hantering av flytande kemikalier har pågått under en lång period, mindre spill eller läckage från maskiner och behållare kan därför ha förekommit. Eventuellt spill bedöms inte utgöra hinder vid omställning till känslig markanvändning utan tas om hand som schakt- och rivningsavfall vid exploatering. Sammantaget bedöms det inte finnas några indikationer på att det förekommer allvarlig markförorening på fastigheten.

Under 2020 utfördes kompletterande analyser av grundvatten nedströms, med fokus på klorerade lösningsmedel, samt porgasmätningar utanför industribyggnaden (Relement 2020). Detta med anledning av att kommunens miljömyndighet särskilt lyft frågan om eventuell hantering av klorerade lösningsmedel förekommit på planen framför industribyggnaden. Vid undersökningen påträffades spår av alifater och PAH i grundvatten i nivå med dricksvattennormen i en punkt nedströms. I övrigt uppmättes inga halter över rapporteringsgränser i grundvatten. Inga spår av klorerade lösningsmedel uppmättes i porluften under asfaltsplanen framför industribyggnaden. Inget i utredningens resultat indikerar att det förekommer en förorening av klorerade lösningsmedel eller annan betydande förorening på fastigheten.

Inga saneringsåtgärder eller undantagna områden med avseende på markföroreningar bedöms nödvändiga för att bostäder ska vara lämpligt inom aktuellt område. Inga särskilda åtgärder med avseende på klorerade lösningsmedel eller annan betydande förorening bedöms behövas inför planerad exploatering.

I samband med rivning av befintlig industribebyggelse bör bärlager och byggnadsmaterial kontrolleras och eventuellt förorenat material hanteras som schakt- och rivningsavfall. Vid ansökan om rivningslov och bygglov ska den kommunala miljömyndigheten meddelas. Miljömyndigheten har tillsynsansvar vid rivning och hantering av potentiellt förorenade massor. För att säkerställa korrekt förfarande vid lov och tillsyn framgår detta som en upplysning på plankartan.

HÄLSA OCH SÄKERHET

OMGIVNINGSBULLER

Gällande riktvärden för trafikbuller anges i Förordning om trafikbuller vid bostadsbyggande (SFS 2015:216). Enligt förordningen ska buller från vägtrafik inte överskrida 60 dB(A) ekvivalent ljudnivå vid bostadsfasad, alternativt 65 dB(A) vid fasad för bostäder om högst 35 m^2. För uteplats gäller högst 50 dB(A) ekvivalent ljudnivå respektive 70 dB(A) maximal ljudnivå vid uteplats om sådan anordnas.

I genomförd trafikbullerutredning (PE Teknik & Arkitektur 2023-02-28) har ljudnivåer beräknats för nuvarande situation (befintlig bebyggelse och dagens trafikmängd) samt framtida scenario enligt föreslagen exploatering. Gällande riktvärde om maximalt 60 dB(A) ekvivalent ljudnivå vid bostadsfasad beräknas inte överskridas inom kvartersmarken varken för dagens situation eller framtida scenario. Huvuddelen av kvartersmarken har en god ljudmiljö där beräknade ljudnivåer understiger riktvärdena för uteplats. Sammantaget bedöms aktuellt område ha goda förutsättningar för att klara gällande riktvärden för trafikbuller och skapa en god boendemiljö. Inga specifika regleringar gällande bullerskydd eller liknande bedöms nödvändiga för att bostäder ska vara lämpligt. Planförslaget ska dock säkerställa att tillräckligt utrymme finns för att anordna uteplats där gällande riktvärden för trafikbuller klaras.

Redovisning av framtida ljudnivåer efter exploatering enligt aktuellt planförslag, samt påverkan på kringliggande bebyggelse, framgår i kapitlet *Konsekvenser - Hälsa och säkerhet – Omgivningsbuller*. Se även bilagd trafikbullerutredning.

RISK FÖR ÖVERSVÄMNING

Avrinning från kringliggande områden bedöms inte innebära risk för översvämning inom planområdet vid skyfall. Uppströms områden avrinner huvudsakligen längs med Helgonagatan och vidare ned för Munkegärdegatan och bedöms inte påverka planområdet negativt (se ***Bild 25***). Vid planområdets nordvästra hörn kan uppströms vatten rinna in på kvartersmark, detta rinner därefter vidare ut mot Helgonagatan (Markera Mark Göteborg AB 2023).



Bild 25. *Avrinningsområde nuläge, planområdets ungefärliga läge markerat med röd cirkel. (Scalgo live 2023 ur VA- och dagvattenutredning, Markera Mark Göteborg AB 2023).*

RISK FÖR RADON

Enligt en kommunövergripande översiktlig radonriskkartering (Cowi AB 2021-12-21) klassas marken inom planområdet som normalriskområde för radon. Ingen reglering gällande radon bedöms nödvändig för att bostäder ska vara lämpligt. Byggnader förväntas kunna utföras med radonskyddande konstruktion i enlighet med riktlinjer för normalradonmark.

GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN

Aktuellt område ligger vid en höjdrygg väster om en större dalgång som går i sydväst-nordöstlig riktning genom Munkegärde och vidare mot Olseröd. Enligt SGU:s karttjänst *Vägledning om ras, skred och erosion* utgörs marken av fyllning. Området är utpekat som fastmark med ett skattat jorddjup till berg på 0 meter. Inom och direkt utanför planområdet förekommer berg i dagen (se ***Bild 26a*** samt bilagda geotekniska utredningar). Befintlig byggnation inom fastigheten är anlagd direkt på plansprängt berg och bergkross. Av bygglovhandlingar framgår att marken är utsprängd mot söder och huvudbyggnaden anlagd i suterräng.

Enligt *Geoteknisk utredning för dispositionsplan inom Munkegärde, Ulvegärde samt del av Olseröd* (HSB 1975-08-12) utgörs området av fastmark. Inom fastmarksområden samt randområdena utmed dessa bedöms grundläggningsförhållandena generellt vara goda. Sättningarna bedöms bli obetydliga under förutsättningar att torv, humus och andra för grundläggningen olämpliga material bortschaktas.

Ytterligare en geoteknisk utredning, *Översiktlig geoteknisk undersökning för Munkegärde, Stadsplaneetapp IV, område 8–10, Kungälvs kommun* (HSB 1979-09-14) har genomförts i anslutning till planområdet. Ingen provborrning gjordes inom aktuellt planområde men utredningsområdet inkluderar områdena direkt norr, väster och söder om planområdet. Huvuddelen av utredningsområdet utgörs av fastmark bestående av torrskorpelera och/eller friktionsmaterial på berg. Inom ett begränsat område i utredningsområdets nordöstra hörn består jorden av sandig, lerig fyllning. Berget går i dagen på flera ställen inom fastmarken. En svacka med lera med finns nordväst om aktuellt planområde. Utredningsområdets total- och lokalstabilitet bedöms vara tillfredsställande vid måttliga schakter och uppfyllnader (understigande 3,5 meter). Sättningar bedöms bli små och utan praktisk betydelse inom fastmarken. Området bedöms, utöver inom lersvackorna, ha gynnsamma grundläggningsförhållanden. Inom fastmarken bedöms byggnader i regel ske på plattor i det naturliga jordmaterialet, på packad sprängbotten eller på berg. Området med fyllning berör aktuellt planområde (fyllningens ungefärliga utbredning redovisas i bilagd utredning, se ritning nr. G 13).

Efter granskningen har ett Geotekniskt PM (*Detaljplan Gaffelkremlan PM Geoteknik, AWER 2025-08-15*) tagits fram vars syfte är att beskriva och tolka grundförhållanden översiktligt utifrån SGU:s jordarts- och jorddjupskartor, gjorda undersökningar i fält 2020, 1979 och 1975 samt besök på plats.



Bild 26a. *Inom och strax utanför planområdet syns berg i dagen (inringat i rött). Sprängning av berg har skett inför att den större byggnaden uppfördes. Bild kommer från PM Geoteknik, AWER 2025-08-15.*

TOPOGRAFI, JORDPROFIL

Marken inom planområdet sluttar svagt nedåt mot nordost. Ett parti berg i dagen sträcker sig längs planområdets sydvästra gräns. Längs gångvägen på sydöstra sidan samt tvärs över Helgonagatan mot norr finns också partier av berg i dagen (se ***Bild 26a***).

Inom östra delen av planområdet har tre progropar grävts år 2020 till mellan 0,8 och 1,6 meter under markytan (se ***Bild 26b****, turkosa punkter*). De visade på ca 1–1,5 meter fyllning bestående av sten, sand, mulljord, grus och lera som efterföljs av siltig (torrskorpe-) lera. I punkt vid gångväg längs planområdets sydöstra sida gjordes bergspåvisning vid 1,7 meters djup.

Strax väster om planområdet visar viktsonderingar från 1979 på ca 1–2 meter kohesionsjord följt av friktionsjord på mellan 1–4 meter innan metodstopp (se ***Bild 26b****, gula punkter*). Totalt sonderingsdjup har varierat mellan ca 2-5 meter för samtliga närliggande punkter.

Öster om planområdet, längs Helgonagatan, visar viktsonderingar från 1975 på ca 1 meter kohesionsjord följt av 0,5 meter friktionsjord innan metodstopp och sedan en graduell ökning av sonderingsdjup i östlig riktning (se ***Bild 26b****, röda punkter*).

Utifrån sammanställda resultat bedöms jordprofilen i detaljplaneområdet bestå utav fyllning ovan lera som efterföljs av ett tunt lager friktionsjord vilandes på berg. Djup till berg för hela fastigheten är inte utrett, men bedöms sannolikt vara mellan 0–5 meter (större djup mot nordväst).



***Bild 26b**. Provpunkter år 1979 – gula, år 2020 – turkosa, år 1975 – röda. Bild kommer från PM Geoteknik, AWER 2025-08-15 och har kompletterats med färgmarkeringar.*

SÄTTNINGAR, STABILITET, GRUNDLÄGGNING

Av den tillgängliga information som finns bedöms befintlig jordprofil som mindre sättningsbenägen givet fyllningsjordar överst och ett relativt grunt djup till berg. Det förekommer dock lera av viss (sannolikt liten) mäktighet som är en sättningsbenägen jordart. Vid större lastökningar förväntas det utvecklas långtidsbundna sättningar i detta lager. Vidare bedöms fyllningsjordens sammansättning som relativt heterogen, med risk för innehåll av skrot och andra rester. Den riskerar alltså att vara otjänlig för detaljplanens nya syfte. Dessa risker bör beaktas med hänsyn till blivande konstruktioner och anläggningars placering, grundtryck och sättningstolerans. Inför byggnation bör för grundläggningen olämpliga material schaktas bort.

Området är generellt endast svagt lutandes (mot nordöst) och omges i tre väderstreck av berg i dagen. Sonderingar visar på grunda sonderingsdjup inom fastigheten och i omnejden. Skredkänsliga jordarter i området bedöms vara av en begränsad mäktighet och det totala jorddjupet begränsar även eventuella glidytors storlek och utbredning. Givet dessa förutsättningar görs bedömningen att global stabilitetsproblematik kan uteslutas för området.

Med avseende på geotekniska säkerhetsfrågor (skred, ras, erosion) bedöms området vara lämpligt att bebygga i enlighet med planförslaget. Markförhållandena bedöms inte medföra behov av bestämmelser för lastrestriktion eller typ av grundläggning.

Rekommendationer avseende geoteknik och grundläggning i genomförandeskedet finns under avsnittet *GENOMFÖRANDEFRÅGOR, Tekniska frågor*.

HYDROLOGISKA FÖRHÅLLANDEN

HSB:s geotekniska utredning (1975-08-12) omfattar ett stort område och ger generella beskrivningar och rekommendationer med avseende på hydrogeologi. Enligt utredningen medför bebyggande inom höjdområden minskad vatteninfiltration i marken vilket kan leda till sänkt grundvattenyta. Grundvattensänkningen bedöms kunna bli relativt stor i utredningsområdets dalgångar. I utredningen rekommenderas att grundvattentrycket bibehålls någorlunda oförändrat. Planeringen inom

höjdområdena bör därför utformas på sådant sätt att ytvattnet ej bortledes i dagvattennätet utan kan infiltreras.

Aktuellt planområde ligger inom fastmark på ett höjdområde, öster om planområdet går ett dalgångsområde med lerig mark. Vid utredningens utförande var huvudbyggnaden inom Gaffelkremlan 1 byggd men kringliggande bostadsområde i Munkegärde var ännu inte byggt. Både höjdområdet och dalgångsområdet är idag bebyggda. Det aktuella planområdet är i princip helt hårdgjort och dagvattnet leds idag utan fördröjning till dagvattenledningar i Helgonagatan. Enligt genomförd VA- och dagvattenutredning (Markera Mark Göteborg AB 2023) förändras inte det totala dagvattenflödet inom Gaffelkremlan 1 efter genomförd exploatering, dagvatten föreslås dock fördröjas inom kvartersmark i enlighet med kommunens gällande krav. Planområdets geologi domineras av ett grundlager med fyllning och ett underliggande lager av berg, skattat jorddjup är ca 0 meter. Eftersom jorddjupet är så tunt bör infiltration inte räknas med (Markera Mark Göteborg 2023).

KULTURMILJÖ

Det aktuella området ligger inte inom, eller i närheten av, någon utpekad värdefull kulturmiljö. Större delen av bebyggelsen i närområdet är uppförd under början av 1980-talet. Ett antal äldre bostadshus finns kvar från tiden innan den stora exploateringen av området på 1980-talet. Den större befintliga industribyggnaden inom planområdet är uppförd på 1960-talet. Inga kända fornlämningar finns inom planområdet. Då i stort sett hela planområdet är ianspråktaget bedöms sannolikheten för att okända fornlämningar finns inom planområdet vara låg. Inga särskilda planbestämmelser eller undantagna områden med avseende på kulturmiljö eller fornlämningar bedöms nödvändiga.

FYSISK MILJÖ

HISTORIK

Fastigheten Gaffelkremlan 1 används idag för mindre industriverksamhet. I början på 1960-talet bedrev Kungälv gräv- och schaktcentral verksamhet på fastigheten. Den största byggnaden är från denna tid och uppfördes 1965. På 1970-talet startade Metodsvets Filter AB sin verksamhet på platsen med tillverkning av industriella filter, tankar och tryckkärl. De två mindre byggnaderna uppfördes i början av 1980-talet. Innan området bebyggdes utgjordes det av jordbruksmark.



***Bild 27**. Ortofoton år 1956/1960, 1971 och 2022. Planområdet markerat med vit linje.*

BEFINTLIG BEBYGGELSE, MARK OCH VEGETATION

Hela planområdet utgörs av redan ianspråktagen mark och består till största del av hårdgjorda ytor. Mindre gräsytor finns i kantzonen längs Helgonagatan samt längs planområdets sydvästra gräns. Marken inom planområdet sluttar från sydväst ned mot nordost med en höjdskillnad på ca 6 meter. Mellan befintliga industribyggnader finns en plan asfalterad yta med en marknivå på ca + 39,5 meter över havet (m ö.h.). I öst ligger fastigheten Gaffelkremlan 1 cirka 3 meter högre än Helgonagatan, nivåskillnaden planas ut längs Helgonagatan åt väster. Längs planområdets sydvästra gräns går en vall.

Befintlig bebyggelse inom fastigheten Gaffelkremlan 1 utgörs av två avlånga grå industribyggnader med pulpettak. Huvudbyggnaden är ett och ett halvt plan och har flera mindre utskjutande tillbyggnader. Den mindre byggnaden är i ett plan och är placerad längs med fastighetens gräns mot Helgonagatan. Hela fastigheten är inhägnad. Industribyggnaderna är tydligt synliga från Helgonagatan, längs fastighetens östra gräns ut mot intilliggande gång- och cykelväg går ett tätt plank som skymmer sikten. Åt söder finns en rad av träd och buskage som skärmar av sikten mot intilliggande bostäder, trädraden ligger huvudsakligen utanför planområdet.



***Bild 28**. Befintlig industribebyggelse inom Gaffelkremlan 1. I nedre bilden till höger ses cykelvägen söder om Gaffelkremlan 1, till vänster i bild ses avskärmande plank mot Gaffelkremlan 1 och till höger i bild ses avskärmande plank mot intilliggande bostadsfastighet utanför planområdet.*

STADSBILD

Planområdet omgärdas av ett blandat bostadsområde med flerbostadshus och småhus, i stadsdelen finns även en skola och en förskola. Merparten av bostadsbebyggelsen är uppförd kring 1980-talet, med undantag för industribyggnaderna inom planområdet samt fyra äldre villor direkt öster om planområdet och en villa i nordöst mot Karebyvägen. De äldre villorna är byggda 1920 eller tidigare. Bebyggelsens skala är som högst i de norra delarna av stadsdelen med flerbostadshus i upp till fyra våningar. Söderut och österut skalas bebyggelsen ned och övergår till lägre flerbostadshus, radhus och villabebyggelse. I ***Bild 31*** (sida 45) visas en övergripande bild över stadsdelen där bebyggelsen delats in i mindre områden efter byggnadstyper och skala.

Stadsdelen som helhet har en varierad småskalig bebyggelse med variation i såväl material som färgsättning. Marken är på många ställen kuperad och många byggnader står i sluttningar där den nedersta våningen är byggd som en sluttningsvåning/suterrängvåning vilket gör att byggnaderna upplevs olika höga beroende på från vilket håll de ses. Taklandskapet utgörs nästan uteslutande av sadeltak, med undantag för garage och andra komplementbyggnader som i många fall har pulpettak. Gemensamt för stora delar av området, förutom för några av småhusområdena, är även att parkering sker i gemensamma anläggningar nära de större gatorna, vilket skapar bilfria gårdar. Gaturummet är brett och de allmänna vistelseytorna består huvudsakligen av klippta gräsmattor.



Bild 29. Till vänster: *Vy från Munkegärdegatan västerut. I bilden ses flerbostadshus med sadeltak och gula tegelfasader. Byggnaderna står i sluttning och höjden varierar från 2 – 4 våningar.* ***Till höger:*** *Flygfoto över småhusområde längs Munkegärdegatan. Husen är byggda i ett och ett halvt plan med brant sadeltak och takkupor. Merparten av husen har fasad av träpanel. Fasadkulör varierar i bland annat blått, vitt, gult och grått. (Flygfoto ©Field.)*

I de norra delarna av stadsdelen, mellan Helgonagatan, Munkegärdegatan och Karebyvägen utgörs bebyggelsen främst av flerbostadshus i gult tegel med sadeltak. Höjden på flerbostadshusen varierar från två våningar närmast Munkegärdegatan upp till fyra våningar längre åt nordost (se ***Bild 29*** samt ljusgröna och mörkgröna områden i ***Bild 31,*** sida 45). Många av flerbostadshusen har förskjutna byggnadsdelar och uppbrutna volymer vilket både skapar variation och gör att byggnaderna upplevs mer småskaliga.

Småhusområdena (se ***Bild 29*** samt mörkbruna områden i ***Bild 31***) har blandning av radhus, kedjehus och friliggande småhus. Merparten av småhusen är byggda i ett och ett halvt plan med träpanel, brant sadeltak och takkupor. Ett fåtal av byggnaderna har tegelfasad eller en blandning av träpanel och tegel. Småhusområdena har genomgående en stor variation i fasadkulör.



Bild 30*. Exempel på småhus/radhus och flerbostadsbebyggelse som återfinns inom de ljusbruna områdena i Bild 31 nedan. Överst till höger ses exempel på gavel som brutits upp i mindre volymer.*

Områdena med radhus och flerbostadshus (se ***Bild 30*** samt ljusbruna områden i ***Bild 31***) utgörs huvudsakligen av smala tvåvåningsbyggnader med sadeltak. Byggnaderna har varierande fasadkulörer med träpanel i bland annat rött, blått och olika nyanser av grått. Vissa av byggnaderna har markerade sockelvåningar i avvikande material och kulör. Fasaderna är horisontellt indelade med tydliga markeringar för respektive våningsplan. I likhet med de norra flerbostadsområdena finns även här flera byggnader med förskjutna byggnadsdelar och uppbrutna volymer. Byggnaderna har en oregelbunden placering utan tydliga kvartersbildningar. I det västra området, längs Helgonagatan, är byggnaderna närmast gatan placerade i vinkel eller snedställt mot gatan. I de två östra områdena, längs Munkegärdegatan, är byggnaderna närmast gatan huvudsakligen placerade parallellt med gatan.

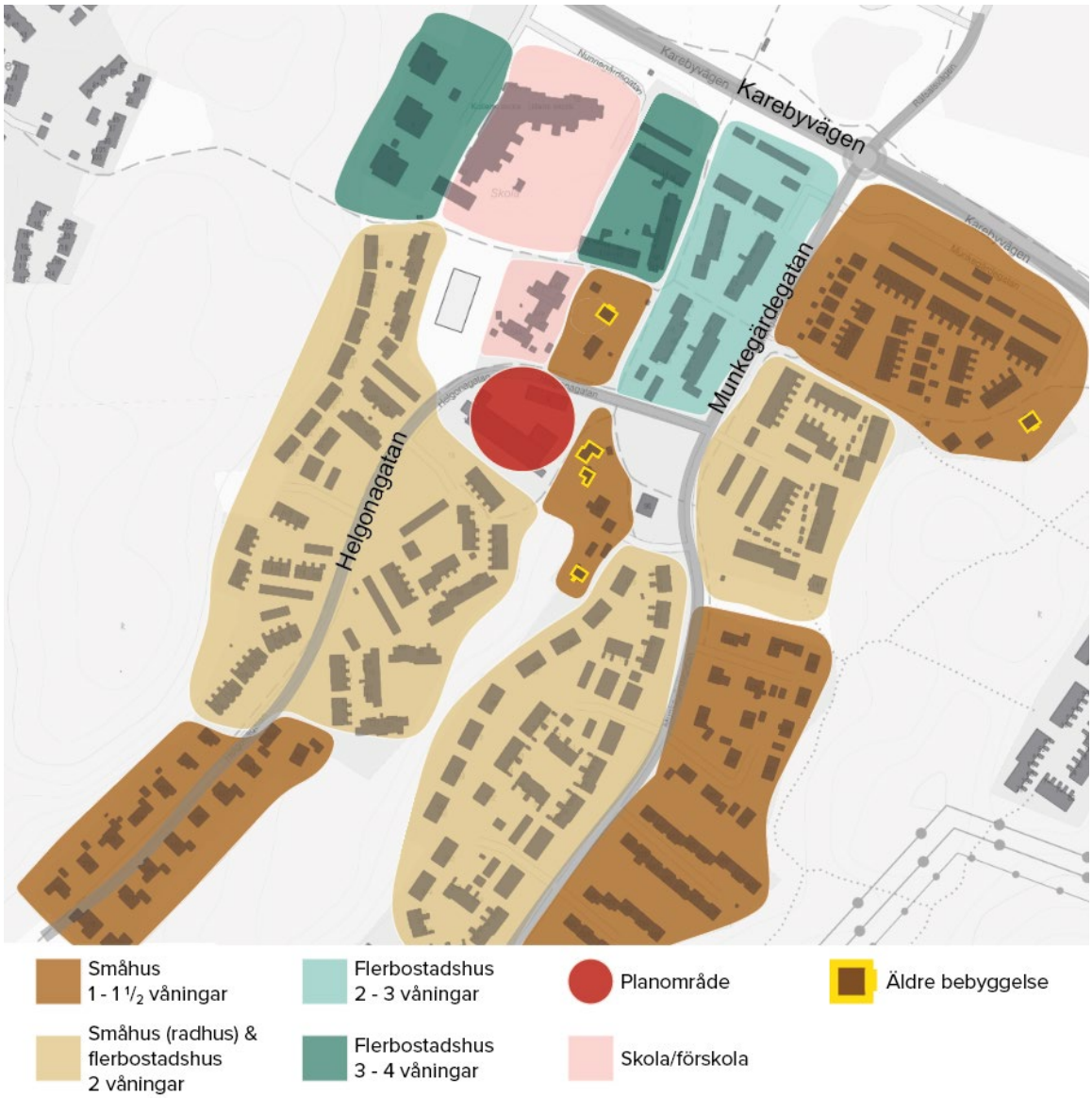


Bild 31. *Övergripande karaktärisering av befintlig bebyggelse i stadsdelen omkring planområdet. Bebyggelsen har delats in i mindre områden efter byggnadstyper och skala/antal våningar. Äldre byggnader (byggår 1920 eller tidigare) som finns kvar från tiden innan stadsdelen byggdes ut under 80-talet är markerade i gult.*

SOCIALA FÖRUTSÄTTNINGAR

BARNPERSPEKTIV

Enligt barnkonventionen ska vad som bedöms vara barnets bästa beaktas vid alla åtgärder som rör barn. Som barn betraktas alla människor under 18 år. I planeringen handlar detta bland annat om att skapa och utveckla trygga, trivsamma och tillgängliga miljöer där barn och unga kan vistas på egna villkor.

Fastigheten Gaffelkremlan 1 innehåller idag inga miljöer för barn eller ungdomar. Områdets nuvarande användning (industri) innebär en miljö som inte är avsedd att användas av barn och unga. Lokaliseringen av en industrifastighet mitt i ett bostadsområde, intill en förskola, bedöms inte bidra till trygga och trivsamma miljöer utifrån ett barnperspektiv.

Aktuellt planområde ligger inom gångavstånd till skolor, förskolor, lekplatser och större grönområden som kan utgöra målpunkter för barn och unga. Målpunkterna kan nås på trygga gång- och cykelvägar som inte korsar större vägar. I kringliggande bostadsområde finns goda förutsättningar för att barn i skolåldern ska kunna ta sig mellan skolan och hemmet på egen hand.

TILLGÄNGLIGHET

Det aktuella området ligger i en sluttning, den befintliga bebyggelsen med tillhörande gårdsyta ligger dock plant i förhållande till varandra. Tillgång till gång- och cykelbana finns i direkt anslutning till planområdet.

REKREATION

Planområdet består idag av en industriverksamhet och ett gatuområde och saknar därför helt lek eller rekreationsytor. Ca 350 meter nordväst om planområdet finns en lekplats för yngre barn. Direkt norr om Helgonagatan finns en idrotts- och lekplats som kan vara användbar för äldre barn och ungdomar. Större sammanhängande strövområden finns på ett avstånd av 100 – 300 meter från planområdet.

SERVICE

Direkt norr om planområdet ligger en förskola och idrottsplats. En högstadieskola finns ca 500 meter från området och ca 200 meter från området finns en låg- & mellanstadieskola. Skolor och idrottsplats nås via gång- och cykelvägar som till stor del är separerade från biltrafik. Gymnasieskola, gymnasiesärskola och vuxenutbildningar, inklusive särvux, finns i Kungälvs centrum. Närmsta vårdcentral finns i Ulvegärde, omkring 1 km nordväst om planområdet och Kungälvs sjukhus ligger omkring 1 km söder om planområdet. Även annan service, såväl offentlig som kommersiell finns på nära avstånd i olika delar av Kungälvs centrum.

TRAFIK

UTFARTER

Tre utfarter ansluter i dagsläget till Helgonagatan från fastigheten. En av dessa ligger i innerkurva och har skymd sikt.

GATUNÄT OCH BILTRAFIK

Planområdet ligger i direkt anslutning till Helgonagatan som är en återvändsgata. I öster ansluter Helgonagatan till Munkegärdegatan vilken i sin tur ansluter till den större Karebyvägen (väg 574). Trafikmängden på Helgonagatan uppskattades år 2020 till 829 fordon (ÅDT) varav 2,6 % tung trafik, uppskattningen gjordes i samband med en översiktlig kommunövergripande bullerkartering (Sweco 2020 på uppdrag av Kungälvs Kommun). Högsta tillåtna hastighet på Helgonagatan är 50 km/h med rekommenderad hastighet (blå skylt) 30 km/h.

GÅNG-, CYKEL OCH MOPEDTRAFIK

Planområdet har goda kopplingar till gång- och cykelvägnätet. En gång- och cykelväg går längs med motsatt sida av Helgonagatan, den östra delen av planområdet ligger i direkt anslutning till en gång- och cykelväg samt övergångsställe. I närområdet finns ett väl utbyggt gång- och cykelvägnät som leder vidare bland annat till kringliggande bostadsområden, förskolor och skolor i närområdet samt till centrala Kungälv. Gång- och cykelvägarna är till stora delar väl avskilda från biltrafik.

Vid ändrad användning från industri till bostäder behöver trafiksäkerheten för oskyddade trafikanter på väg till och från bostadskvarteret tas i beaktning. Det bedöms sannolikt att gående från planområdet till målpunkter norr om området väljer att korsa Helgonagatan direkt norrut istället för att gå ned till befintligt övergångsställe öster om området. Planförslaget behöver anpassas med

trafiksäkerhetshöjande åtgärder för att säkerställa att oskyddade trafikanter kan ta sig till skola, förskola och busshållplats på ett gent och tryggt sätt. Ytterligare ett övergångsställe över Helgonagatan finns väster om planområdet, fastigheten Gaffelkremlan 1 saknar direkt koppling till detta övergångsställe.

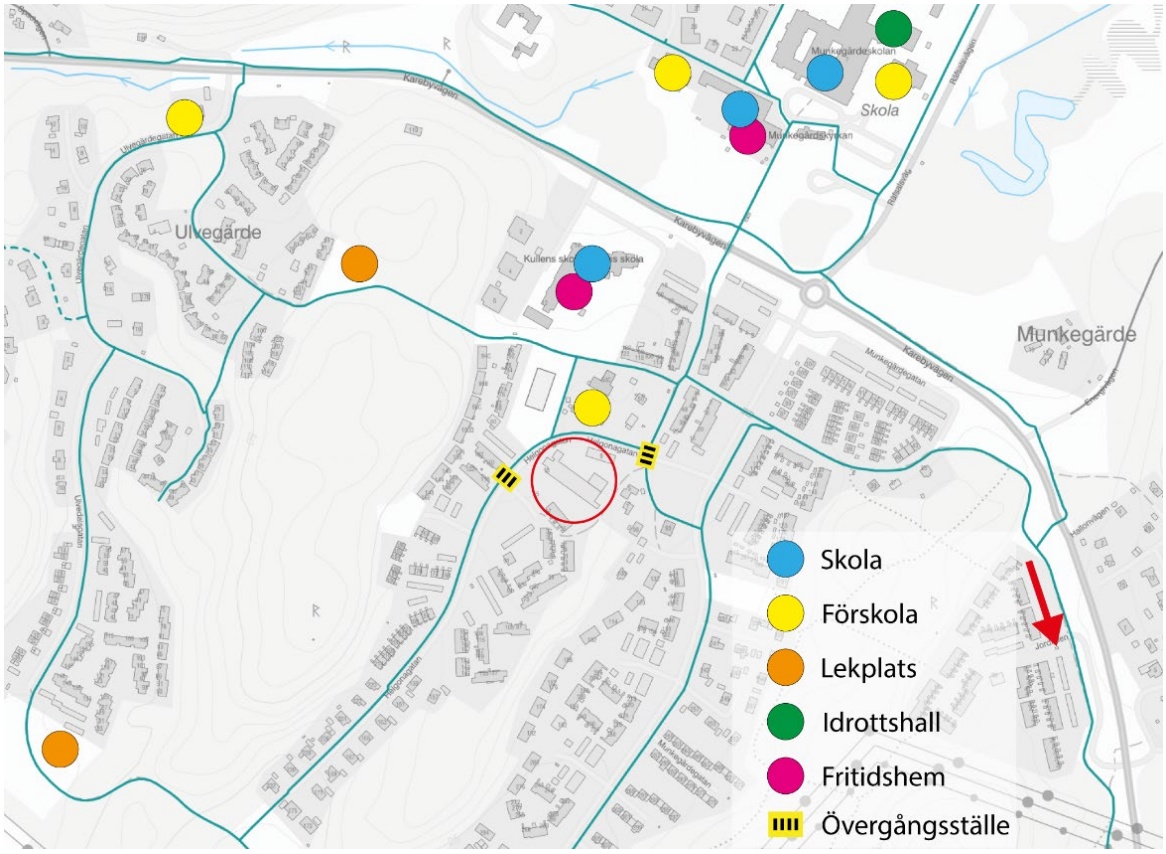


Bild 32. *Gång- och cykelkopplingar och målpunkter. Planområdets lokalisering är markerat med röd ring, gång- och cykelvägar är markerade med turkos heldragen linje. Röd pil visar gång- och cykelkoppling som leder vidare mot centrala Kungälv. I illustrationen är endast de övergångsställen som ligger i planområdets direkta närhet markerade.*

KOLLEKTIVTRAFIK

Längs Karebyvägen, ca 250 meter norr om planområdet finns busshållplats. Från denna går i dagsläget lokalbussar med anslutning bland annat till Kungälvs resecenter. Hållplatsen nås via en gång- och cykelväg som ansluter till planområdets östra del.

TEKNIK

VATTEN OCH SPILLVATTEN

Fastigheten har en anslutningspunkt för dag-, spill- och dricksvatten som ansluter till det allmänna VA-ledningsnätet i Helgonagatan. Befintliga serviser ansluter i fastighetens norra del. För att uppnå fullgott vattentryck inom den befintliga tryckzonen är det maximala våningsantalet tre (schablonmässig våningshöjd tre meter). Detta är dock på gränsen och kan medföra ett lågt tryck i högsta tappstället. För att erhålla ett fullgott tryck inom befintlig tryckzon bör våningsantalet inte överstiga två våningar (Markera Mark Göteborg AB 2023).

Möjlighet att ändra tryckzoner genom att öppna och stänga ventiler i Helgonagatan finns. Kungälvs kommun avser dock inte utöka högtryckzonen utan förordar en lokal tryckstegring för att uppnå ett fullgott tryck vid ett våningsantal som överstiger två våningar. Utökning av högtryckzonen har

studerats men bedöms inte lämpligt med hänsyn till närliggande bebyggelse och vattenomsättningen i ledningsnätet.

Kapacitet reningsverk

Den 29 januari 2020 fattade Miljöprövningsdelegationen, vid Länsstyrelsen i Västra Götalands län, beslut om ett nytt miljötillstånd för Gryaabs verksamhet vid Ryaverket. Beslutet vann laga kraft i mars 2020 och togs i anspråk 1 januari 2021. Tillståndet sträcker sig fram till och med den 31 december 2036. Gryaabs samlade bedömning är att Ryaverket har kapacitet för att ta emot nya anslutningar från delägarkommunerna inom de ramar som gäller enligt nuvarande tillstånd. Förväntad befolkningsökning i delägarkommunerna bedöms rymmas väl inom dessa ramar. Det kommer inte medföra någon risk för att utsläppsvillkoren inte kan innehållas eller att statusklassning eller miljökvalitetsnormer i Ryaverkets recipient riskerar att försämras relativt den påverkan som redovisats i tillståndsansökan och som prövats i det nya tillståndet.

Föreslagen exploatering ingår i kommunens övergripande befolkningsprognoser och bedöms inte innebära att den beräknade befolkningsökningen som ligger till grund för Gryaabs bedömning överskrids. Den ytterligare påkoppling på det kommunala nätet som detaljplanen innebär bedöms klaras inom tillståndet.

BRANDVATTEN

Brandpost finns i Helgonagatan. Befintligt system är dimensionerat för maximalt tre våningar vilket motsvarar 10 liter/sekund i brandpost. Brandvattenbehovet för flerfamiljshus högre än tre våningar är 20 liter/sekund. Vid bebyggelse högre än tre våningar behöver befintlig vattenledning fram till brandposten i Helgonagatan dimensioneras upp för att tillgodose brandvattenbehovet på 20 liter/sekund.

EL, VÄRME, FIBER

En transformatorstation finns norr om planområdet som kvarteret kan anslutas till. Fjärrvärmeledningar finns i Helgonagatan och goda förutsättningar finns för att ansluta den nya bebyggelsen till fjärrvärmenätet. Möjlighet att ansluta kvarteret till fiber finns.

AVFALL

Hushållsavfall ska hanteras i enlighet med Renhållningsordningen för Kungälvs Kommun. Utgångspunkten är att alla sorterar sitt avfall och bostäderna bör planeras för det, exempelvis med sorteringsinsats under diskbänken. Närmaste återvinningsstation ligger ca 500 meter från planområdet, vid Räfsalsvägen. Närmaste återvinningscentral finns ca 1 km nordväst om planområdet.

KONSEKVENSER

FASTIGHETER OCH RÄTTIGHETER

Detaljplanen innebär inte några förändringar i fastighetsindelning. Befintliga servitut ska fortsätta att gälla.

MILJÖKVALITETSNORMER

LUFT

Höga halter av luftföroreningar beror främst på utsläpp från trafiken. Problem med luftkvalitet uppstår generellt vid hårt belastade vägar och i tät stadsbygd med slutna gaturum. Aktuellt område ligger inte i anslutning till hårt belastad väg och gaturummet är öppet. Planerad bebyggelse samt den tillkommande trafik som genereras bedöms inte leda till en påtaglig försämring av luftkvaliteten. Miljökvalitetsnormer för utomhusluft bedöms inte riskera att överskridas inom eller i anslutning till planområdet.

VATTEN

Miljökvalitetsnormer för yt- och grundvatten bedöms inte påverkas negativt av föreslagen exploatering. Med föreslagen dagvattenhantering visar föroreningsberäkningar att detaljplanen kan genomföras utan någon påverkan på vattenkvaliteten i Nordre Älv (Markera Mark Göteborg AB 2023). Enligt VISS är den kemiska ytvattenkvaliteten för Nordre Älv god, med undantag för kvicksilverföreningar och bromerade difenyletrar. Efter exploatering med föreslagen fördröjning och rening minskar mängden kvicksilver i dagvattnet från planområdet.

NATUR

Planområdet utgörs till huvudsak av hårdgjorda ytor och innehåller inga betydande naturvärden. En omvandling till bostadsområde bedöms inte innebära någon negativ påverkan på naturmiljön.

KULTURMILJÖ

Inga fornlämningar eller områden av högt kulturmiljövärde finns inom eller i planområdets direkta närhet. Planförslaget bedöms inte innebära några negativa konsekvenser med avseende på kulturmiljövärden.

MILJÖ

MILJÖPÅVERKAN - STÄLLNINGSTAGANDE 4 KAP. 33 B § PLAN- OCH BYGGLAGEN (2010:900)

En kommun som upprättar eller ändrar en plan eller ett program ska tidigt under processen undersöka om genomförandet av åtgärderna kan antas medföra en betydande miljöpåverkan (6 kap. 5 § miljöbalken). Om genomförandet av åtgärderna kan antas medföra en betydande miljöpåverkan ska en strategisk miljöbedömning utföras (6 kap. 3 § miljöbalken).

Undersökning

I genomförd undersökning av betydande miljöpåverkan (Kungälvs kommun 2020-08-26) bedöms planläggningen innebära mycket begränsad miljöpåverkan. Planläggningen har prövats mot kommunens översiktsplan och bedömts vara förenlig med denna. Den miljöaspekt som lyfts fram som

betydelsefull i undersökningen är buller. Miljöaspekten buller bedöms dock inte vara av sådan art att planläggningen riskerar att medföra betydande miljöpåverkan utan kan hanteras inom ramen för den ordinarie detaljplaneprocessen. En strategisk miljöbedömning bedöms därför inte behöva genomföras.

Länsstyrelsen har i ett undersökningssamråd 2020-09-15 angett att de delar kommunens bedömning att genomförandet av planförslaget inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Inför det fortsatta planarbetet angav Länsstyrelsen att undersökning av markmiljön, samt vilka slutsatser kommunen dragit gällande markmiljön, behöver redovisas i planhandlingarna.

Ställningstagande

Kommunens samlade bedömning är att genomförandet av aktuell detaljplan inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Redovisad användning bedöms vara förenlig med en från allmän synpunkt lämplig användning av mark- och vattenresurser. Detaljplanen innebär tillskapande av bostäder på en redan ianspråktagen yta som ligger i direkt anslutning till utbyggd infrastruktur. Berörd industribebyggelse tillåts ersättas av flerbostadshus vilket bedöms vara lämpligt då kringliggande bebyggelse utgörs av bostäder, skola och förskola. Att ersätta den befintliga industriverksamheten med bostäder bedöms kunna medföra positiva effekter för närområdet bland annat då färre tunga transporter kan antas och eventuellt industribuller upphör. Planförslaget kan även antas ge positiva effekter för stadsbilden i området då dagens industribyggnader inte ansluter särskilt väl till kringliggande bostadsbebyggelse. Frågor gällande markmiljön hanteras inom ramen för den ordinarie detaljplaneprocessen. Kommunens slutsatser gällande markmiljön finns redovisade i planhandlingarna.

Beslut

Efter att en undersökning om betydande miljöpåverkan genomförts ska kommunen fatta ett särskilt beslut om detaljplanen kan antas medföra betydande miljöpåverkan (5 kap. 11 a § PBL, 6 kap. 5, 7 §§ Miljöbalken). I samband med detaljplanens samråd fattades beslut om att detaljplan för Gaffelkremlan 1 och del av Munkegärde 1:1 inte bedöms medföra en betydande miljöpåverkan (2022-10-06, KS2018/0924–38).

DAGVATTEN

I VA- och dagvattenutredningen (Markera Mark Göteborg AB 2023) beräknas förväntat dagvattenflöde före och efter föreslagen exploatering enligt **Tabell 6**. Vald återkomsttid är 5 år, framtida flöden är beräknade med en klimatfaktor på +25 % och befintliga flöden är beräknade utan klimatfaktor. Föreslagen exploatering innebär en minskad andel hårdgjord yta jämfört med idag vilket minskar dagvattenflödet. Samtidigt medför klimatfaktorn en ökning av dagvattenflödet med 25 %. Sammantaget ger detta att det totala flödet inte beräknas förändras efter exploatering jämfört med nuvarande flöde.

Tabell 6. Beräkning av förväntat flöde före och efter nybyggnation, utan fördröjning. Beräkningar utförda av Markera Mark Göteborg AB

Avrinningsområde Gaffelkremlan 1 – flöde nuläge och framtid utan fördröjning		
Area [m^2]	**Flöde nuläge [l/s]**	**Flöde framtid [l/s]**
4600	83	83

Föroreningsberäkningar för dagvatten gjorts för befintlig markanvändning, framtida markanvändning utan rening samt framtida markanvändning med rening. Beräknade föroreningskoncentrationer har jämförts med kommunens riktvärden för dagvatten. För befintlig markanvändning beräknas nivåerna av fosfor, bly, koppar, zink, kadmium, kvicksilver, suspenderat material samt olja överskrida kommunens riktvärden. Efter exploatering, utan rening, minskar samtliga av dessa föroreningskoncentrationer men fosfor, koppar, zink, kadmium och suspenderat material överskrider fortsatt kommunens riktvärden. Utredningen föreslår rening i biofilter (regnbädd), från parkeringen

renas dagvattnet i makadammagasin. Med föreslagen fördröjning och rening av dagvatten minskar alla föroreningskoncentrationer till godkända nivåer.

Planförslaget säkrar att utrymme och möjlighet finns för att anlägga föreslagna dagvattenlösningar för fördröjning och rening. Bestämmelse om att mark inte får förses med byggnad ($ö_1$) säkerställer att ett 1,5 meter respektive 2 meter brett område finns för att anlägga svackdike längs med kvartersmarkens sydvästra gräns. Bestämmelse n_4 anger att det berörda området är avsett för dike. Bestämmelser om utnyttjandegrad (e_1, e_2, e_3 och e_4) samt bestämmelser om begränsning av markens nyttjande ($ö_1$ och $ö_2$) säkerställer att tillräcklig tillgänglig yta finns för att anlägga föreslagna regnbäddar och makadammagasin. Bestämmelse "*Ett fördröjningsmagasin för dagvatten ska vara möjligt att anlägga inom kvartersmarken*" gäller inom hela kvartersmarken och säkerställer att tillgänglig yta ska finnas för att anlägga fördröjningsmagasin. Flera möjliga placeringar av fördröjningsmagasin har studerats under planprocessen (Markera Mark Göteborg AB 2021 och 2023) och det bedöms finnas flera möjliga sätt att lösa fördröjning och rening inom kvartersmarken i enlighet med gällande krav. Det bedöms därför inte motiverat att reglera exakt placering och utbredning av fördröjningsmagasinet. I planbeskrivningen samt bilagd utredning anges fördröjningsvolymer samt förslag på tekniska lösningar. Sammantaget säkerställer planförslaget att förutsättningar finns för att fördröja och rena dagvatten i enlighet med gällande krav.

Planförslagets ambitioner med rening och fördröjning av dagvatten ligger i linje med dagens förväntningar och krav på hållbar dagvattenhantering. Rätt utfört, med god skötsel och kontroll av dagvattenlösningarna, skapas förutsättningar för att kunna påverka både flöden och föroreningsspridning till omgivningen på ett positivt sätt. Fördröjning av dagvatten och rening/infiltration bidrar positivt till vattenmiljön. Infiltration och rening av dagvatten är även positivt för grundvattennivåerna samt grundvattnets kvalitet.

FÖRORENINGAR I MARK

Två utredningar har gjorts avseende markföroreningar: *Översiktlig miljögranskning med avseende på markföroreningar inom fastigheten Gaffelkremlan 1*, Structor Miljö Väst AB, 2017-08-18 samt *Kompletterande miljöteknisk undersökning Gaffelkremlan 1*, Relement, 2020-06-24. Det bedöms inte finnas några indikationer på att det förekommer allvarlig markförorening på fastigheten. Inga saneringsåtgärder eller undantagna områden med avseende på markföroreningar bedöms nödvändiga för att bostäder ska vara lämpligt inom aktuellt område. Inga särskilda åtgärder med avseende på klorerade lösningsmedel eller annan betydande förorening bedöms behövas inför planerad exploatering.

HÄLSA OCH SÄKERHET

OMGIVNINGSBULLER

Omgivningsbuller inom planområdet

En trafikbullerutredning har utförts av PE Arkitektur & Teknik (2023) på uppdrag av Kungälvs kommun. Utredningen utgår från prognosticerade trafikflöden för år 2040 och en exploatering motsvarande 60 nya bostäder. Utredningen inkluderar bullerpåverkan från fordonsrörelser inom kvartersmarken. För både Helgonagatan och Munkegärdegatan gäller hastighetsbegränsningen 50 km/h men med skyltad rekommenderad lägre hastighet på 30 km/h. Trafikbullerberäkningarna utgår från hastighetsbegränsningen 50 km/h på dessa gator vilket gör att den faktiska ljudnivån sannolikt är något lägre än den beräknade.

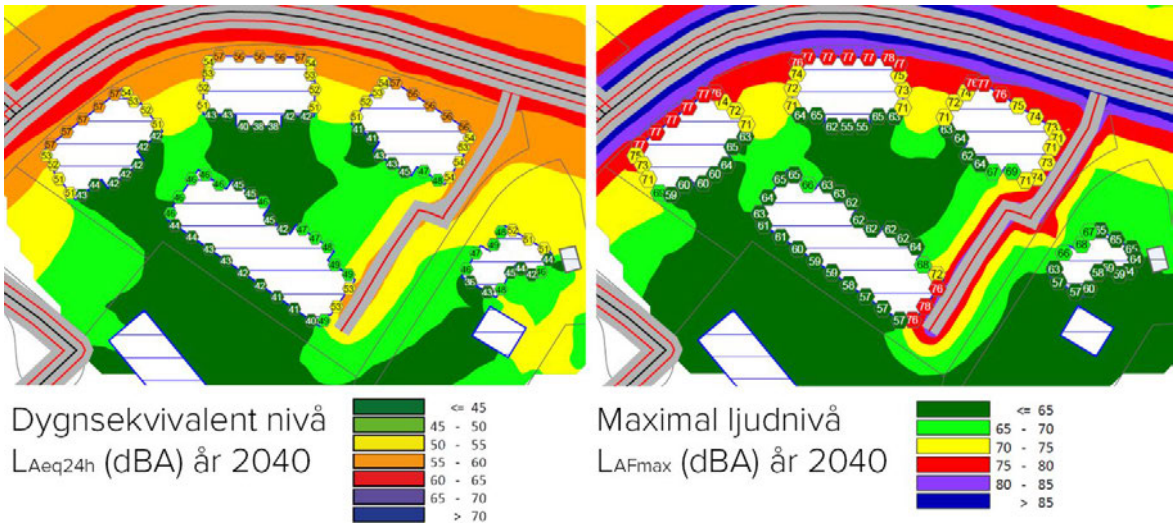


***Bild 33**. Utdrag ur trafikbullerutredning (PE Teknik & Arkitektur 2023). Till vänster redovisas beräknad ekvivalent ljudnivå år 2040, till höger redovisas beräknad maximal ljudnivå år 2040.*

Beräknad ljudnivå vid fasad underskrider riktvärdet 60 dB(A) på samtliga bostadsfasader och våningsplan för föreslagen bebyggelse. Den ekvivalenta ljudnivån beräknas vara som högst 57 dB(A) närmast Helgonagatan. Riktvärdet för ekvivalent och maximal ljudnivå för uteplats underskrids inom huvuddelen av bostadsgården. Byggnaderna längs Helgonagatan skärmar av delar av innergården och skapar bullerskyddade ytor. Trafikbullret beräknas här till 45 dB(A) eller lägre ekvivalent respektive 65 dB(A) eller lägre maximal ljudnivå. De ytor som inte skärmas av från Helgonagatan beräknas ha en ekvivalent ljudnivå mellan 45 – 50 dBA och en maximal ljudnivå mellan 65 – 70 dB(A). Områdena närmast Helgonagatan, mellan byggnaderna längs Helgonagatan samt närmast infartsväg till parkering och garage beräknas ha ljudnivåer som överskrider riktvärdena för uteplats för såväl ekvivalent som maximal ljudnivå. I ***Bild 33*** redovisas beräknad ekvivalent och maximal ljudnivå, inom de ljusgröna och mörkgröna områdena i respektive bild klaras gällande riktvärden för uteplats.

I utredningen har beräkningar även gjorts för att utreda vad som krävs för att inte överskrida 55 dB(A) vid bostadsfasad. Utredningen visar att en sänkning av hastigheten till 30 km/h på Helgonagatan sänker den ekvivalenta ljudnivån till 55 dB(A) eller lägre för samtliga bostadsfasader. Efter bullerutredningens genomförande har planförslaget reviderats med avseende på trafik och trafiksäkerhet. I samband med genomförandet av detaljplanen ska ett förhöjt övergångsställe anläggas från det nya bostadskvarteret över Helgonagatan. Det förhöjda övergångsstället är en fysisk åtgärd i gaturummet som verkar för att sänka fordonens faktiska hastighet. Efter att det nya övergångsstället anlagts kommer den faktiska hastigheten sannolikt vara kring 30 km/h eller lägre, vilket också ger lägre bullernivåer.

Planförslaget bedöms inte innebära att gällande riktvärden för trafikbuller vid bostadsfasad överskrids. Planförslaget säkrar även att ny bebyggelse placeras så att en bullerskyddad bostadsgård kan anläggas i mitten av kvarteret. Detaljplanen medger att balkong/uteplats anordnas där riktvärdena för uteplats överskrids men säkrar utrymme för att en eller flera gemensamma uteplatser kan anordnas på den bullerskyddade bostadsgården. Bullerutsatta balkonger/uteplatser kan i detta fall fungera som komplement vilket är i enlighet med Förordning om trafikbuller vid bostadsbyggande (SFS 2015:216).

Omgivningsbuller utanför planområdet med anledning av föreslagen exploatering

Enligt genomförd trafikbullerutredning (PE Teknik & Arkitektur 2023) innebär planförslaget viss påverkan på intilliggande bostadsfastighet i sydöst (Doftriskan 7). För det norra bostadshuset inom fastigheten Doftriskan 7 beräknas den ekvivalenta ljudnivån vid fasad öka från 40 dBA till 51 dBA och den maximala ljudnivån beräknas öka från 64 dBA till 68 dBA. Beräkningsfallet utgår från ett scenario med en exploatering motsvarande 60 bostäder jämfört med ingen exploatering. Den beräknade ökningen beror på tillkommande boendetrafik till parkeringsplatser och parkeringsgarage inom Gaffelkremlan 1. Beräkningen utgår från att hastigheten inom Gaffelkremlan 1 är 30 km/h vilket sannolikt är överskattat jämfört med den faktiska hastigheten som fordon kommer att köra inom bostadskvarteret. Beräkningsmodellen kan dock inte hantera lägre hastigheter vilket medför att 30 km/h har använts för beräkningarna. Detta innebär att beräknade ljudnivåer sannolikt är överskattade.

Den ökade ljudnivån som föreslagen exploatering innebär för Doftriskan 7 bedöms vara acceptabel. För referens är Naturvårdsverkets riktlinje för buller från väg- och spårtrafik vid befintliga bostäder 55 dBA. Enligt Naturvårdsverket bedöms ljudnivåer under 55 dBA innebära goda ljudförhållanden. Beräknad ekvivalent ljudnivå för Doftriskan 7 understiger Naturvårdsverkets riktvärde med god marginal.

För övrig kringliggande bebyggelse bedöms bullerpåverkan från tillkommande trafik bli försumbar. Detta eftersom ökningen procentuellt sett är mycket liten.

ÖVERSVÄMNING

Föreslagen dagvattenhanteringen hanterar flöden vid dimensionerande regn (5 års återkomsttid med klimatfaktor). **Tabell 7** redovisar genererade flöden vid ett 100-årsregn. Vid skyfall och extrema flöden kan föreslagen dagvattenanläggning inte längre ta hand om flödena. Regn kommer i större utsträckning avrinna ytledes vilket kan skada angränsande byggnader i instängda områden. Med rätt höjdsättning bör detta enligt utredningen inte drabba planområdet eftersom Gaffelkremlan 1 är ett öppet kvartersområde där ytvatten kan rinna ut till Helgonagatan utan att skada byggnaderna. Uppströms områden avrinner längs med Helgonagatan och bedöms inte påverka planområdet negativt vid skyfall. Enligt genomförd utredning kan uppströms vatten rinna in i planområdets nordvästra del, detta vatten kan dock tas om hand genom föreslaget avskärande dike (Markera Mark Göteborg AB 2023).

Tabell 7. Genererade flöden vid 100-årsregn, beräknat med 10 min. varaktighet och framtida flöden med klimatfaktor på 25 %. Beräkningar utförda av Markera Mark Göteborg AB

Avrinningsområde Gaffelkremlan 1 – flöden vid 100-årsregn		
Area [m^2]	**Flöde nuläge [l/s]**	**Flöde framtid [l/s]**
4600	223	223

Efter exploatering enligt föreslagen höjdsättning föreligger ingen risk för instängda områden. Rinnvägar genom kvarteret ut mot Helgonagatan säkras i plankarta genom bestämmelse f_5 (byggnads långsida får inte överstiga 25 meters längd) samt p_1 (byggnader ska placeras med minst 5 meters mellanrum mellan varandra). Bestämmelserna tillsammans innebär att byggrätterna längs Helgonagatan inte kan sammanbyggas utan måste delas in i separata byggnadskroppar vilket säkerställer att avrinningsvatten kan ledas ut mellan byggnaderna. Utrymme för att anlägga

avskärande dike i områdets nordvästra del säkras genom bestämmelse $ö_1$ (marken får inte förses med byggnad) samt n_4 (marken är avsedd för dike).

RAS, SKRED OCH EROSION

Med avseende på geotekniska säkerhetsfrågor (skred, ras, erosion) bedöms området vara lämpligt att bebygga i enlighet med planförslaget.

FYSISK MILJÖ

STADSBILD

Föreslagen exploatering kommer att förändra upplevelsen av området då industriverksamheten försvinner och ersätts med bostadsbebyggelse. Förändringen i markanvändning görs tydlig genom att byggnadsuttrycket ändras från industri- och kontorsbyggnadens något avlånga lådform med platt tak till flera separerade högre byggnader med sadeltak placerade kring en tydlig bostadsgård. Den sammanlagda byggnadsarean inom området blir något mindre än dagens och delas upp i fyra volymer istället för två vilket ökar möjligheten att se in i området.



Bild 34. *Jämförelse mellan dagens byggnadsstruktur (till vänster) och struktur enligt planförslaget (till höger)*

Byggnaderna inom det aktuella planområdet kommer utgöra en grupp med tydlig identitet, vilket är ett genomgående tema för kringliggande bebyggelse som uppfördes på 1980-talet. Denna nya grupp kommer i förhållande till sin höjd stå tätare än motsvarande byggnader i området och blir med sin placering längs gatan ett mer utmärkande drag i stadsbilden jämfört med kringliggande bebyggelse.

Jämfört med kringliggande bostadsbebyggelse tillåts de nya byggnaderna placeras närmare gatan. Nuvarande industrifastighet är idag den enda plats i Munkegärde där en byggnad (i detta fall en lägre förrådsbyggnad) tydligt ligger med långsidan nära, och längs med, vägkanten, vilket byggs vidare på i planförslaget genom att låta föreslagna byggrätter markera gatans kurva. Illustrationerna nedan visar också att höjdskillnaderna längs Helgonagatan förstärks genom att byggnadernas nockhöjd över nollplanet följer topografin och ökar med vägens stigning.

Utformningsdetaljer från omgivningen plockas upp i gestaltningen. Exempel på det är att volymerna är bearbetade genom indrag i både längd- och höjdled samt inlånade byggnadselement, såsom sadeltak och smala eller uppdelade gavlar. Helhetsgestaltningen tillåts dock vara nutida på samma sätt som bebyggelsen som uppförts under tidigare tidsepoker tilläts spegla sin tid. Planförslaget reglerar att den nya bebyggelsen anpassas till omgivningen med avseende på både skala och gestaltning. Föreslagen exploatering bedöms därför inte innebära en påtagligt negativ påverkan på stadsbilden och upplevelsen av området. En omsorgsfull gestaltning av det nya bostadskvarteret kan innebära ett positivt tillskott till Munkegärde.

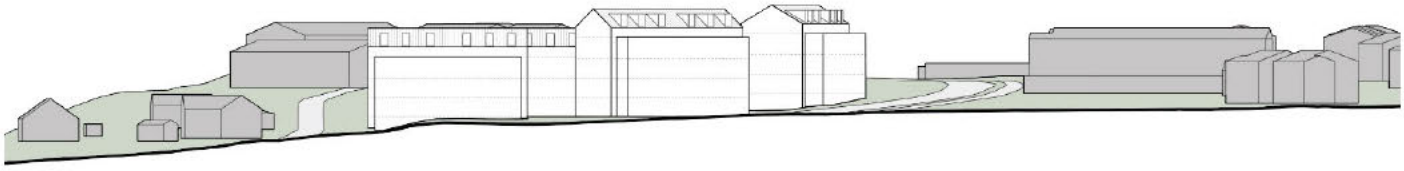


Bild 35. *Volymstudie, området sett från norr. Illustrationen visar ungefärliga höjdförhållandena mellan föreslagen ny bebyggelse (vita byggnader) och kringliggande bebyggelse i öster, söder och väster (grå byggnader). Vita byggnader är baserade på illustrationskartan och exempel på en exploatering som ryms inom plankartans regleringar.*

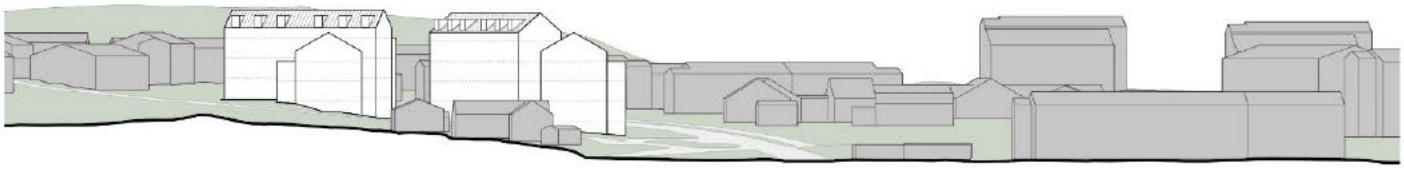


Bild 36. *Volymstudie, området sett från öster. Illustrationen visar ungefärliga höjdförhållandena mellan föreslagen ny bebyggelse (vita byggnader) och kringliggande bebyggelse i söder, norr och öster (grå byggnader). Närmast angränsande bebyggelse direkt öster om planområdet ses framför de vita byggnaderna i bilden. Vita byggnader är baserade på illustrationskartan och exempel på en exploatering som ryms inom plankartans regleringar.*

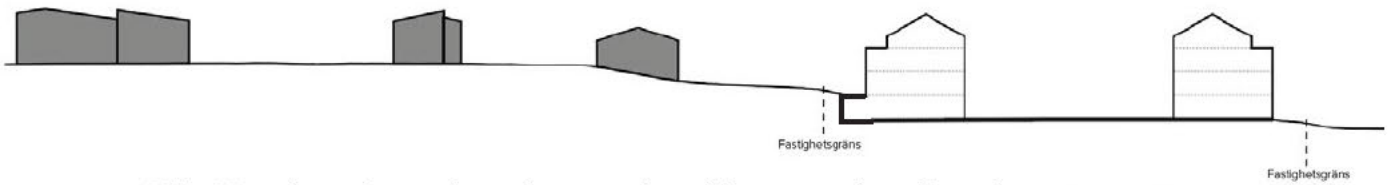
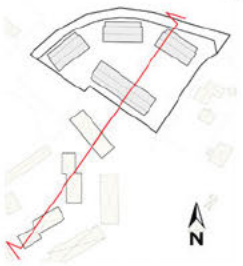


Bild 37. *Sektion (genomskärning) genom bostadskvarteret och intilliggande radhusområde i söder, området sett från öster. Illustrationen visar höjdförhållandena mellan föreslagen ny bebyggelse (vita byggnader) och kringliggande bebyggelse (grå byggnader). Vita byggnader är baserade på illustrationskartan och exempel på en exploatering som ryms inom plankartans regleringar.*

Hur sektionen skär genom kvarteret och intilliggande bebyggelse i söder visas med röd linje i den lilla bilden till höger.



BEFINTLIG BEBYGGELSE INSYN

Norr och väster om planområdet

Långsidorna längs Helgonagatan vetter närmast mot en allmän friyta, en förskola, parkeringsplatser och längre bort fönsterlösa gavlar som tillhör flerbostadshus samt en villatomt. Någon högre grad av insyn i bostäder i norr och väster bedöms inte uppkomma eftersom befintliga bostäder antingen har gaveln vänd mot det aktuella planområdet eller ligger på ett avstånd av över 60 m.

Öster om planområdet

Föreslagna byggrätter är placerade i hästskoform med öppningen mot sydöst där en samling enbostadshus finns. Åt detta håll faller marken undan och enbostadshusen ligger på en lägre marknivå än både Gaffelkremlan 1 och befintlig bostadsbebyggelse i sydväst. I plankartan ($ö_1$) säkerställs ett avstånd mellan byggrättsgräns och fastighetsgräns åt sydöst vilket ger ett avstånd på mellan 16 – 11 meter mellan byggrätt och närmast intilliggande bostadsfastighet åt sydöst. Avståndet från byggrättsgräns till närmast intilliggande befintliga bostadsfasad åt sydöst kan som kortast vara ca 14 meter (se ***Bild 39*** nedan). Placering av föreslagna byggrätter säkerställer dock att närmast befintliga bostadsfasader i sydöst huvudsakligen vetter mot det nya kvarterets bostadsgård (se ***Bild 38***).

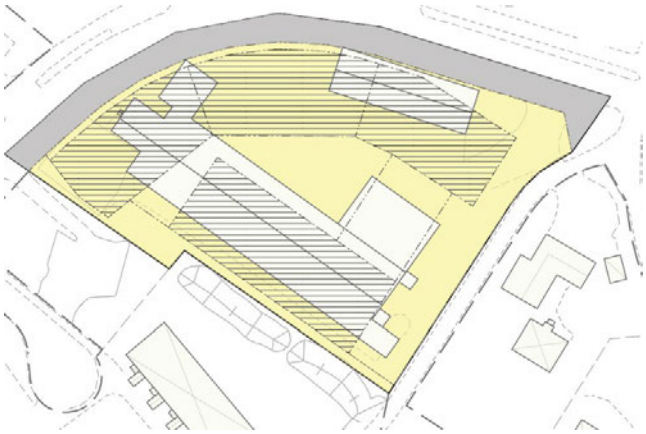


Bild 38*. Befintliga industribyggnader i vitt. Skrafferade områden motsvarar föreslagna byggrätter, inom de skrafferade områden tillåts nya bostadsbyggnader uppföras. Jämfört med nuvarande industribyggnad innebär föreslagna byggrätter att intilliggande bostadsbyggnader i öst/sydöst får längre fri sikt åt väster medan den fria sikten norrut blir mer begränsad.*

Mellan planområdet och denna intilliggande bostadsfastighet i sydöst ligger en gång- och cykelbana och det finns insynsskydd i form av plank och vegetation längs fastighetsgräns (*se **Bild 28** avsnitt Förutsättningar – Fysisk miljö).* Topografin och höjden på föreslagna byggrätter bedöms kunna orsaka viss insyn över tomten. Risken för insyn i bostadshus bedöms som lägre med hänsyn till avstånd, byggnadernas vinklar mot varandra och markens höjdskillnader. De befintliga fasader som vetter mot Gaffelkremlan 1 är även till stor del slutna.

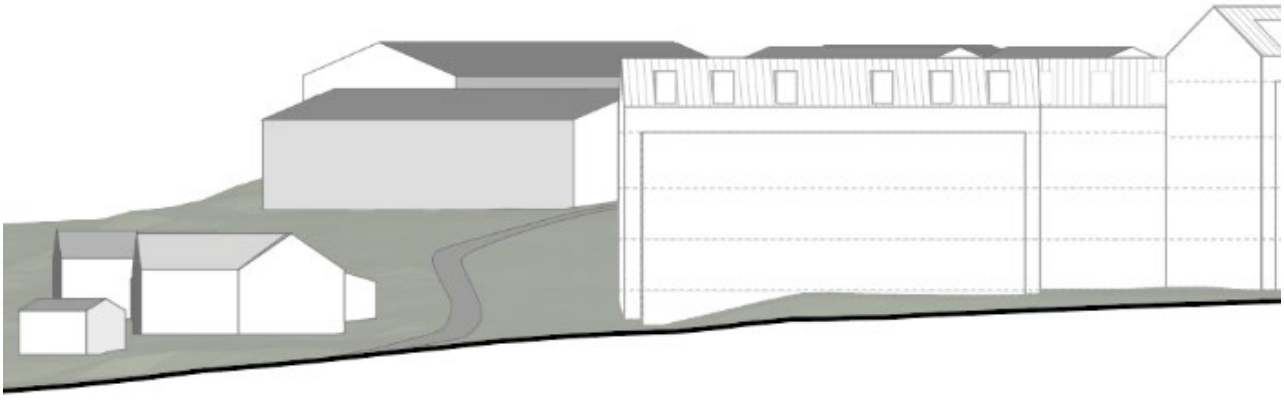


Bild 39*. Volymstudie, del av planområdet och intilliggande bostadsbebyggelse sett från norr. Planförslaget ses till höger i bild och befintligt bostadshus i sydöst ses till vänster i bild. I bakgrunden ses befintliga bostadshus söder om planområdet. Byggnaderna inom planområdet är exempel på byggnadsvolymer vid en maximal exploatering utifrån plankartans regleringar.*

Söder om planområdet

I sydväst har den föreslagna bebyggelsen delvis stöd mot en kulle där befintliga radhus/flerbostadshus ligger. Avstånd mellan närmaste ny byggrätt och närmast liggande hus är ca 17 – 25 meter. Höjdförhållandena dem emellan illustreras i ***Bild 41*** nedan. Den nedersta våningen för ny bebyggelse ligger under marknivån för befintlig grannbebyggelse i söder. Detta gör att den nya bebyggelsen kan uppfattas ha ett lägre våningsantal sett från bostadsområdet i söder jämfört med om kvarteret ses från norr eller öster. Viss grad av ömsesidig insyn kan inte uteslutas. De befintliga byggnaderna är utformade med balkonger och takutsprång som bedöms kunna verka avskärmande från insyn uppifrån. De befintliga bostadsbyggnaderna avskärmas även av en rad med träd och buskage som delvis ligger utanför aktuell planområdes- och fastighetsgräns (se ***Bild 40***). Att spara/komplettera raden av träd och buskage kan motverka ömsesidig insyn.



Bild 40. *Flygfoto över Gaffelkremlan 1 och närmast liggande bostadshus i söder. Flygfoto ©Field.*

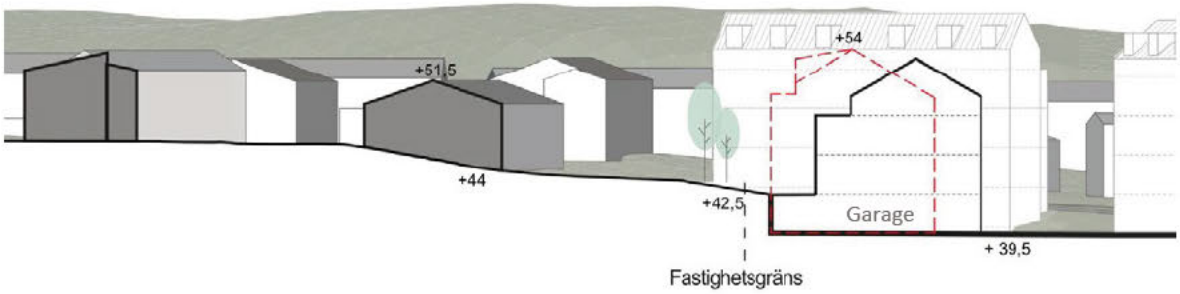


Bild 41. *Sektion (genomskärning) genom bostadskvarteret och intilliggande radhusområde i söder, området sett från öster. I bakgrunden ses även bakomliggande, ej genomskurna byggnader. Svart byggnadskontur (till höger i bild) är exempel på byggnadsvolym som baseras på illustrationskartan där bostäder placerats i liv med garagefasad mot gård. Röd, streckad linje visar ett alternativt sätt att nyttja byggrätt med nockhöjd +54 och takkupa. Det är svårt att illustrera byggrättens totala utrymme då bestämmelser om takvinkel och indrag av översta våning i kombination med val av bjälklag och husets bredd påverkar byggnadshöjden (kan beskrivas som takfotshöjd). Bilden är framtagen av Högberg Gillner Arkitektur i samarbete med Cernera Fastigheter och kompletterad av kommunen. Se även* ***Bilaga A*** *som visar konsekvenserna av att nyttja hela byggrättens bredd.*

Hur sektionen skär genom kvarteret och intilliggande bebyggelse visas i ***Bild 37****.*

SOL- OCH SKUGGFÖRHÅLLANDEN

Väster om planområdet

Genomförd solstudie (Kungälvs kommun 2023) visar att bebyggelsen väster om planområdet i stort sett inte alls påverkas av skuggning från föreslagen bebyggelse. Studien visar på delvis skuggning av parkeringsplats vid sommar och vintersolstånd (kring 20 mars/september) kl. 9 på morgonen.

Norr om planområdet

Den största skuggningspåverkan åt norr bedöms vara på den egna gården och på den allmänna platsen. Föreslagen bebyggelse orsakar skuggning av både gata och allmän plats samt del av förskolans gårdsyta vid middagstid under november, december och januari. Skuggpåverkan på förskolegården är som störst under december månad där nästan hela förskolegården beskuggas under

eftermiddagen. Förskolegården är till stor del redan skuggad idag vid dessa tider, planförslaget innebär dock att även förskolans fasader beskuggas samt att skuggningen av gården blir mer heltäckande. I februari står solen så pass högt att skuggpåverkan från det nya bostadskvarteret är begränsad till parkeringsytan och delar av den sydöstra förskolegården. Skuggningen av förskolegården sker under den tid på året då tillgången till dagsljus är som mest begränsad och bedöms därför vara av viss betydelse. Påverkan bedöms dock vara acceptabel då det rör sig om en liten del av dygnet under en begränsad del av året.

Privat bostadstomt norr om planområdet påverkas också till viss del av skuggning under vinterhalvåret på eftermiddagen. Framförallt är det infartsområde och garage som påverkas, boningshuset ligger på ett större avstånd inom den norra delen av tomten, skuggning bedöms därför orsaka begränsad olägenhet.

Öster om planområdet

Solstudien visar att befintlig bostadsfastighet öster om planområdet påverkas av skuggning under del av sommaren. Vid sommarsolståndet 20 juni sker viss ytterligare beskuggning av den norra delen av fastigheten (infartsområde) samt en del av bostadsgårdens västra del från strax innan kl. 18. Vid 19-tiden har skuggan rört sig något längre mot sydöst och beskuggar större delen av bostadsgården. Den norra delen av tomten påverkas mest av skuggning men utgörs av infarts- och parkeringsområde varför konsekvenserna bedöms som små. Bostadsgården skuggas i juni till stor del redan av befintlig industribyggnad men föreslagen bebyggelse medför viss ökning av beskuggningsgrad jämfört med nuläget. Sammantaget bedöms föreslagen bebyggelse innebära viss ökad beskuggning men påverkan bedöms vara acceptabel då det rör sig om en relativt liten del av dygnet under en begränsad del av året.

Söder om planområdet

Intilliggande radhusområde i söder bedöms inte påverkas av beskuggning. Skugga från föreslagen bebyggelse når inte närmast intilliggande byggnad eller tomt i sydväst under några av de studerade klockslagen. Föreslagna byggrätters placering och vinkel i förhållande till solen gör att skuggning på bakomliggande radhus i sydväst endast kan se när solen kommer från nordost. Detta sker endast för en marginell del av närmast liggande radhus vid tidig morgon (före klockan 06) några få veckor under vår och sensommar/höst.

SOCIALA KONSEKVENSER

Detaljplanen möjliggör för nya bostäder inom ett etablerat bostadsområde. Inom den del av Munkegärde som planområdet ligger i (se orange markering i ***Bild 42***) finns ett 270-tal lägenheter och ca 300 bostäder i villa/radhus. Området innehåller alltså redan idag olika bostadstyper vilket gör det möjligt att bo kvar i området vid flytt från villa till lägenhet eller tvärtom. Ett tillskott på ca 55 - 60 lägenheter innebär att bostadsområdet i framtiden kommer utgöras av till hälften lägenheter och till hälften villor/radhus.

I och med att befintlig industriverksamhet ersätts av bostadsbebyggelse kommer området att bli mindre varierat i jämförelse med idag men med mer blandade bostadsformer. Området tappar även en historisk förankring i och med att verksamheten, som fanns här innan Munkegärde omvandlades från landsbygd till bostadsområde, upphör och ersätts med bostäder.



Bild 42. *Aktuellt bostadsområde i Munkegärde, inom området finns ca 270 lägenheter och ca 300 bostäder i villor/radhus.*

BARNPERSPEKTIV

Planområdets nuvarande användning (industri) innebär en miljö som inte är avsedd att användas av barn och unga. Ändrad markanvändning till bostäder bedöms bidra till tryggare och mer trivsamma miljöer utifrån ett barnperspektiv. Planförslaget ger kvaliteter i form av goda förutsättningar för utomhuslek i varierad natur i närhet till den egna bostaden då lekplats och naturområde finns inom gångavstånd. Även livsmedelsbutik, förskolor och skola som kan utgöra målpunkter för barn och ungdomar finns inom gångavstånd. Tillgången till goda kommunikationer samt närheten till skola, förskola och rekreationsområde innebär goda förutsättningar för att barn i skolåldern ska kunna ta sig till olika aktiviteter på egen hand. Befintliga gång- och cykelvägar i närområden innebär till stor del trafikseparerade och säkra vägar för barn. Fastighetens storlek innebär begränsade möjligheter för tillförande av lekytor inom planområdet.

REKREATION

Inom det planerade bostadskvarteret finns möjlighet för fastighetsägaren att anordna ytor för utevistelse. Planförslaget säkrar att ett område i mitten av kvarteret hålls fritt från bilparkering och bebyggelse undantaget mindre komplementbyggnader så som förråd eller lekstuga. Planen säkrar även att det finns utrymme för att skapa vistelseytor mellan husen.

TRAFIK

GATUNÄT OCH BILTRAFIK

Planförslaget innebär fler bostäder i området vilket genererar en ökad trafik. En maximal exploatering enligt planförslaget motsvarar ca 55 - 60 bostäder. Beroende på bland annat lägenhetsstorlek samt vilken parkeringslösning som väljs kan faktiskt antal bostäder vara något högre eller lägre. Tillkommande trafik har beräknats utifrån en exploatering motsvarande ca 60 nya bostäder där varje bostad beräknas generera ca 4 trafikrörelser per dygn. I **Tabell 8** visas beräknad tillkommande trafik.

Tabell 8. Tillkommande trafikrörelse på Helgonagatan efter byggnation av nya bostäder. Beräkningar utförda av Kungälvs kommun

Antal nya bostäder	ÅDT Helgonagatan år 2020	Tillkommande trafikrörelser per dygn	Sammanlagd trafikmängd (ÅDT 2020 + tillkommande trafik)
60	829	240	1069

Trafiken till och från planområdet bedöms huvudsakligen belasta Helgonagatan österut samt anslutande gatunät. Detta då Helgonagatan västerut är en återvändsgata. Helgonagatan samt anslutande gator bedöms ha kapacitet för den tillkommande trafiken, ingen utbyggnad av gatunätet bedöms behövas. Genom att kvarterets in- och utfart placeras så långt österut som möjligt undviks ökad trafik förbi befintlig förskola. Cirka 10 meter öster om kvarterets utfart korsas vägbanan av ett huvudstråk för gång- och cykeltrafik. Övergången är upphöjd och väl markerad. Biltrafik till och från det nya bostadskvarteret antas hålla låg hastighet vid passering av övergångsstället. Ett nytt förhöjt övergångsställe från det nya bostadskvarteret norrut bidrar till sänkta hastigheter vilket ökar trafiksäkerheten.

KOLLEKTIVTRAFIK

Fler bostäder i området ger ett större resandeunderlag för kollektivtrafiken. I övrigt innebär planförslaget ingen förändring med avseende på kollektivtrafik.

GÅNG- OCH CYKELTRAFIK

Många målpunkter för gående från det nya bostadskvarteret ligger norr om planområdet vilket innebär att gående kan antas välja att korsa Helgonagatan direkt norrut istället för att gå ned till befintligt övergångsställe öster om kvarteret. Genom att anlägga ett förhöjt övergångsställe norrut skapas en tryggare trafikmiljö där oskyddade trafikanter kan ta sig till skola, förskola och busshållplats på ett gent och tryggt sätt. I övrigt innebär planförslaget ingen förändring av gång- och cykelvägnät.

MEDVERKANDE

Planförslaget har tagits fram av enhet Planering, mark och exploatering, Samhällsbyggnad, Kungälvs kommun, i samarbete med representanter från andra enheter och förvaltningar. Följande kompetenser från Kungälvs kommun har medverkat i planarbetet vid olika tidpunkter: planarkitekter, till och med granskning Hanna Hedin och inför antagande Oskar Mikaelsson och Maria Örenfors, samhällsplanerare, stadsarkitekt, mark- och exploateringsingenjör, bygglovhandläggare, lantmäteriingenjör, GIS-ingenjör, trafikingenjör, trafikstrateg, VA-ingenjör, miljöinspektör.

Representant från Kungälv Energi med kompetens inom elnät, värme och fiber samt representant från Bohus Räddningstjänstsförbund har deltagit i planarbetet.

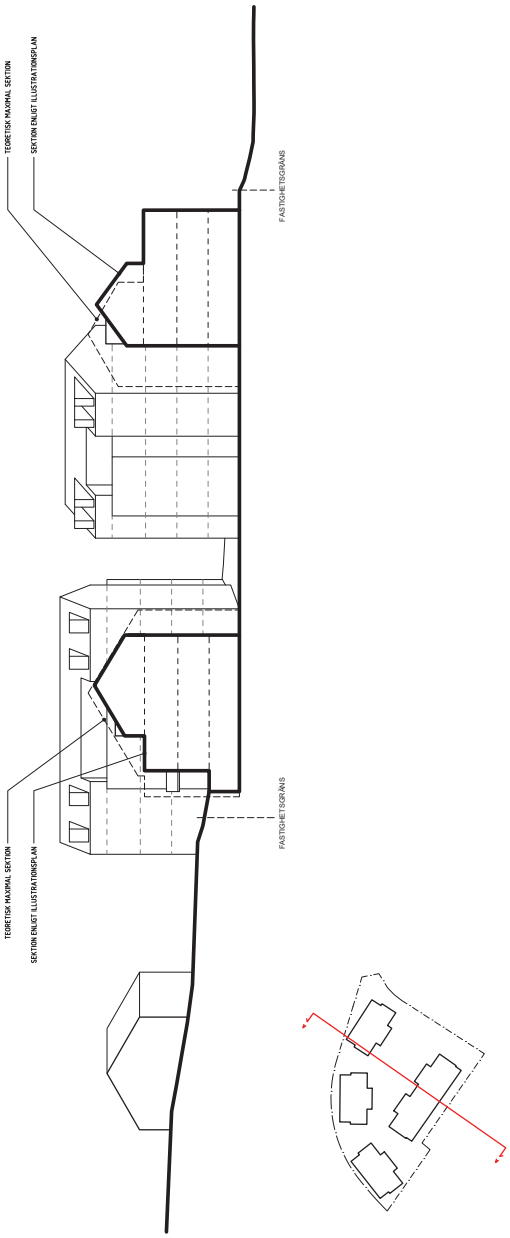
KUNGÄLVS KOMMUN
SEKTOR SAMHÄLLSBYGGNAD

Pernilla Attnäs Björk
Enhetschef Planering, mark och exploatering

BILAGA A

till Planbeskrivning Gaffelkremlan 1 m.fl. (2025-12-10)

Sektion där teoretisk maximal sektion är instreckad på byggnadskropparna som visas i genomskärning. Sektionen är maximal utifrån att hela byggrättens bredd använts. Se skillnaden i byggnadshöjd (takfotshöjd) jämfört med Bild 41 i planbeskrivningen där byggrätt är smalare och takkupa illustrerats.

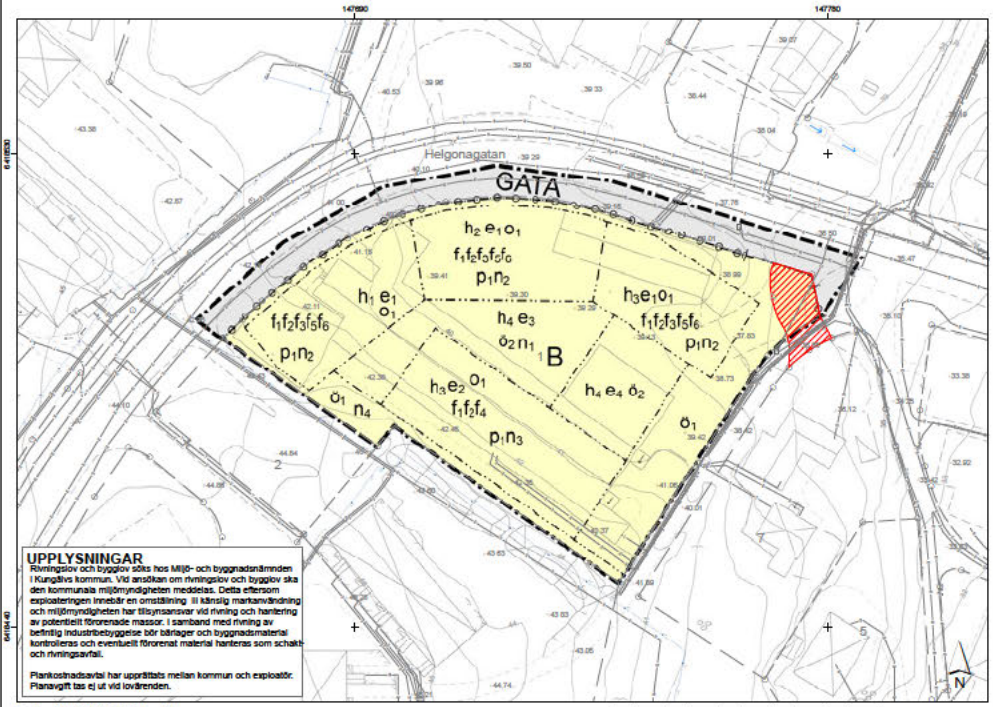


HÖGBERG GILLNER ARKITEKTUR 2025.11.13

CERNERA
GAFFELKREMLAN

0 5 20m

SKISS - SEKTION A-A
1:500 (A3)



UPPLYSNINGAR

Rivningslov och bygglov söks hos Miljö- och byggnadsnämnden i Kungälvs kommun. Vid ansökan om rivningslov och bygglov ska den kommunala miljömyndigheten meddelas. Detta eftersom exploateringen innebär en omställning till känslig markanvändning och miljömyndigheten har tillsynsansvar vid rivning och hantering av potentiellt förorenade massor. I samband med rivning av befintlig industribebyggelse bör bärlager och byggnadsmaterial kontrolleras och eventuellt förorenat material hanteras som schakt- och rivningsavfall.

Plankostnadsavtal har upprättats mellan kommun och exploatör. Planavgift tas ej ut vid lovärenden.

PLANKARTA Skala (A2)1:500

0 25 50 Meter

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar.
Endast angiven användning och utformning är tillåten.
Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom all kvartersmark eller all allmän plats eller allt vattenområde på plankartan.

GRÄNSLINJER

- Planområdesgräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATS

GATA Gata

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

B Bostäder

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Begränsning av markens utnyttjande

- $ö_1$ Marken får inte förses med byggnad.
- $ö_2$ Marken får inte förses med huvudbyggnader. Anläggningar och mindre komplementbyggnader i enlighet med användningen medges.

Höjd på byggnadsverk

- h_1 Högsta nockhöjd är +57 meter över angivet nollplan.
- h_2 Högsta nockhöjd är +58,5 meter över angivet nollplan.
- h_3 Högsta nockhöjd är +54 meter över angivet nollplan.
- h_4 Högsta nockhöjd är +43,5 meter över angivet nollplan.

Markens anordnande och vegetation

- n_1 Parkering får endast anordnas under mark, med undantag för cykelparkering.
- n_2 Parkering får endast anordnas under mark, med undantag för cykelparkering och parkering för rörelsehindrade.
- n_3 Parkering får endast anordnas under mark alternativt i mark-/tuterlängsplan under bostadsbyggnad. Gäller ej cykelparkering.
- n_4 Marken är avsedd för dike.

Ett fördröjningsmagasin för dagvatten ska vara möjligt att anlägga inom kvartersmarken.

Placering

- p_1 Byggnad ska placeras minst 5 meter från annan byggnad. Gäller ej komplementbyggnader. Gäller ej under mark.

Stängsel, utfart och annan utgång

- Utfartsförbud

Utnyttjandegrad

- e_1 Största byggnadsarea är 340 m².
- e_2 Största byggnadsarea är 690 m².
- e_3 Största byggnadsarea är 80 m².
- e_4 Största byggnadsarea är 40 m².

Utformning

- f_1 Tak ska huvudsakligen utföras som sadeltak.
- f_2 Takluckor får utföras längs sammanlagt maximalt 1/2 av fasadlängd, med annan form och takvinkel än angiven.
- f_3 Översta våning ska vara indragen minst 2 meter från fasadliv mot Helgonagatan.
- f_4 Översta våning ska vara indragen minst 2 meter från fasadliv mot sydväst.
- f_5 Byggnads längsida får ej överstiga 25 meters längd.
- f_6 Byggnads gavel får vara maximalt 10 meter bred. Med gavel avses den del av byggnads kortsida som är försedd med sadeltak.

Takvinkel

- o_1 Minsta takvinkel för sadeltak är 30 grader

GENOMFÖRANDETID

Genomförandetiden är 5 år över hela planområdet och börjar gälla fr.o.m. laga kraft datum.

Grundkartans beteckningar

- Byggnader, komplementbyggnad, industri
- Skärmtak
- Väg, gångväg
- Dike
- Stängsel
- Gärdsgård
- Staket
- Belysningsstolpe
- Berg i dagen
- Lövskog
- Höjdkurvor
- Fastighetsbeteckning
- Fastighetsgräns
- Markhöjder
- Ledningsrätt
- Servitut

Grundkartans information

Grundkartan utgör ett kompletterat utdrag ur baskartan

Grundkartans standardklass: 2
Grundkartans aktualitetsdatum: 2025-11-18

Koordinatsystem
Plan: SWEREF 99 12 00
Höjd: RH 2000

Jürgen Persson
Kart och GIS

Övriga beteckningar i karta (ej del av grundkarta)

Ledningar

- El
- Tele
- Vatten
- Spillvatten
- Dagvatten
- Brunn



PLANOMRÅDETS LÄGE Skala (A2)1:10 000

ANTAGANDE

Detaljplan för bostäder,

Gaffelkremlan 1 och del av Munkegärde 1:1

I Kungälv, Kungälvs kommun

KUNGÄLVS KOMMUN

Kommunens aktnummer	
Ärendenummer	KS2018/0924
Upprättad	2024-12-16
Antagandedatum	2025-12-10
Laga kraft	

Pernilla Attnäs Björk
Enhetschef Planering, mark och exploatering

Planarkitekt

KUNGÄLVS KOMMUN

Antagandehandling
Ärende: KS2018/0924
2025-12-03

Granskningsutlåtande

Detaljplan för bostäder

Gaffelkremlan 1 och del av Munkegärde 1:1

I Kungälv, Kungälvs kommun

INNEHÅLL

INLEDNING 3

GRANSKNINGENS GENOMFÖRANDE 3
SAMMANFATTNING AV INKOMNA YTTRANDEN 4
FÖRÄNDRING AV PLANFÖRSLAGET 4

INKOMNA SYNPUNKTER 5

VANLIGT FÖREKOMMANDE SYNPUNKER 5
STATLIGA MYNDIGHETER 8
STATLIGA BOLAG 10
REGIONALA ORGAN 11
KOMMUNALA NÄMNDER, BOLAG OCH FÖRVALTNINGAR 11
SAKÄGARE 12
BOSTADSRÄTTSINNEHAVARE, HYRESGÄSTER OCH BOENDE 19

BILAGA 1. LÄNSSTYRELSENS GRANSKNINGSSYTTRANDE 26

INLEDNING

GRANSKNINGENS GENOMFÖRANDE

Förslag till detaljplan för Gaffelkremlan 1 och del av Munkegärde 1:1 i Kungälv har varit utställt på granskning under perioden 10–31 januari 2025. Granskningshandlingar har sänts till berörda kommunala och statliga myndigheter och organ samt till berörda sakägare. Information om granskningen har även skickats till övriga som yttrat sig i samband med samrådet. Förslaget har även varit tillgängligt för påseende under granskningstiden hos Kundcenter i Stadshuset samt på kommunens hemsida. Underrättelse om granskning har anslagits på kommunens officiella anslagstavla och annonserats i Kungälvs-Posten.

Möjlighet att tycka till om planförslaget har även funnits i tidigare skede. Planförslaget var utställt på samråd under perioden 11 oktober 2022 till 1 november 2022.

I detta granskningsutlåtande redovisas endast de skriftliga synpunkter som inkommit under granskningsperioden, samt kommunens svar på dessa. De skriftliga synpunkter som inkom under samrådet finns redovisade i en samrådsredogörelse där även kommunens svar på inkomna synpunkter redovisas. Samrådsredogörelsen finns tillgänglig på kommunens hemsida.

YTTRANDE FRÅN	UTAN ERINRAN	MED ERINRAN	SYNPUNKT SOM EJ TILLGODOSETTS
1. Länsstyrelsen	*X*		
2. Lantmäteriet		*X*	*Ingen.*
3. Statens geotekniska institut (SGI)		*X*	*Ingen.*
4. Polismyndigheten	*X*		
5. Postnord	*X*		
6. Bohus Räddningstjänstsförbund	*X*		
7. Miljö- och byggnadsnämnden	*X*		
8. HSB BRF Millestolpe i Kungälv		*X*	*Sänk hus till två våningar.*
9. HSB BRF Helgonabacken i Kungälv		*X*	*Sänk husen.*
10. Fastighetsägare 1		*X*	*Gör bebyggelse lägre, glesare/öppnare.*
11. Fastighetsägare 2		*X*	*Bygg inte höghus.*
12. Privatperson 1		*X*	*Tänk om (minska exploateringen).*
13. Privatperson 2		*X*	*Bygg hus/radhus i 2 vån.*
14. Privatperson 3		*X*	*Bygg mindre byggnader, färre lägenheter.*
15. Privatperson 4		*X*	*Bygg inte höghus.*
16. Privatperson 5		*X*	*Bygg inte höghus.*
17. Privatperson 6		*X*	*Bygg lägre flerbostadshus eller verksamheter.*
18. Privatperson 7		*X*	*Bygg lägre flerbostadshus eller verksamheter.*
19. Privatperson 8		*X*	*Bygg 6 små radhus eller liknande.*
20. Privatperson 9		*X*	*Bygg 1–2 våningar.*
21. Privatperson 10		*X*	*Kapa bort 1–2 våningar.*

SAMMANFATTNING AV INKOMNA YTTRANDEN

Länsstyrelsen anser inte att någon av de fem överprövningsgrunderna är aktuella för planförslaget och bedömer enligt nu kända förhållanden att ett antagande enligt förslaget inte kommer att prövas.

Statens geotekniska institut (SGI) anser att det saknas geotekniskt underlag för planområdet för att bedöma dess stabilitet.

2 bostadsrättsföreningar, ägare till 2 fastigheter samt 10 privatpersoner har inkommit med yttranden i granskningsskedet. Den gemensamma nämnaren är att föreslagen exploatering är för hög och inte passar in på platsen. Flera uttrycker även oro för störningar och risker i samband med byggskedet.

Sammanlagt har 22 fastighetsägare och privatpersoner yttrat sig formellt under planprocessens gång (alltså under samråd 2022 och granskning 2025).

FÖRÄNDRING AV PLANFÖRSLAGET

Ingen förändring av planförslaget har gjorts inför antagandet. Nedan redovisas en sammanfattning av de justeringar som gjorts i planhandlingarna efter granskning. Mindre redaktionella justeringar redovisas ej.

UTREDNINGAR

- PM Geoteknik, Awer, 2025-08-15 har tagits fram efter granskningen.

PLANKARTA

- Servitutsgräns i grundkarta är justerad för att stämma överens med utbredningen i förrättningskartan.

PLANBESKRIVNING

- Avsnitt *Planeringsförutsättningar* och *Genomförande av detaljplanen* har kompletterats med information från geotekniskt PM som sammanställts efter granskningen,
- *Genomförandefrågor*, drift allmän plats och medfinansieringsersättning har justerats/förtydligats, och
- i avsnitt *Konsekvenser för befintlig bebyggelse* har bild 41 med bildtext uppdaterats.

INKOMNA SYNPUNKTER

Under granskningstiden har 21 skrivelser inkommit vilka redogörs och kommenteras nedan. Personnamn, fastighetsbeteckningar och adresser anges inte. Synpunkterna finns i sin helhet i kommunens diarium. Från statliga myndigheter och bolag, regionala organ samt kommunala nämnder, bolag och förvaltningar har 7 skrivelser inkommit. Från sakägare har 4 skrivelser inkommit. Från bostadsrättsinnehavare, hyresgäster och boende har 10 skrivelser inkommit. Från övriga privatpersoner, föreningar med mera har inga 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 KS2018/0924. Länsstyrelsens granskningsyttrande redovisas i sin helhet i Bilaga 1.

VANLIGT FÖREKOMMANDE SYNPUNKER

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

STADSBILD OCH GESTALTNING

Flera yttranden framför att planförslaget tillåter alldeles för höga hus som inte är anpassade till omgivningen och önskar anpassning till närmast anslutande bebyggelse genom att justera höjden till 1-2 våningar. Man anser att kommunen inte har tagit hänsyn till stadsdelens övergripande stadsbild. Ett yttrande hänvisar till att byggnader av högre karaktär finns längre bort i området men att det absolut inte passar på den aktuella platsen.

Man vänder sig mot påståendet att utformningen har för avsikt att anknyta till områdets småskaliga karaktär och tycker inte att ett ”bostadskvarter i form av höga hus på 3-5 våningar i betong gifter sig väl med hus och radhus”. I några yttranden ser man hellre hus eller radhus (i stället för flerbostadshus).

KOMMENTAR

I översiktsplan för Kungälvs kommun anges att huvuddelen av kommunens tillskott av bostäder ska ske inom tätortsavgränsningar, i direkt anslutning till befintlig bebyggelse och nyttja befintlig infrastruktur så långt det är möjligt. Planläggningen har fortsatt stöd i översiktsplanen efter antagande av planeringsstrategin (kommunfullmäktige 2024-06-13 § 95). En stor del av aktuellt planarbete har skett under ”Bostadsförsörjningsprogram för Kungälvs kommun 2020-2022” och programmets mål och riktlinjer om att bostadsbebyggelse ska ske med hög täthet, fokuserat på attraktivitet i befintliga miljöer eller i anslutning till befintlig infrastruktur har varit vägledande i planarbetets avvägningar mellan allmänna och enskilda intressen.

I samband med framtagandet av detaljplanen har karaktären för Munkegärde söder om Karebyvägen studerats och planområdet har bedömts i ett större sammanhang sett genom översiktsplanens glasögon som del av Kungälvs tätort. Helhetsgestaltningen tillåts vara nutida på samma sätt som bebyggelsen som uppförts i Munkegärde under tidigare tidsepoker tilläts spegla sin tid. Volymerna delas upp och byggnadselement från omgivningen plockas upp i gestaltningen.

Vid bedömningen om omgivningspåverkan kan vara betydande eller inte bedöms de faktiska förhållanden på platsen även i förhållande till de ambitioner som anges i den översiktliga planeringen. Exploateringens omfattning speglar kommunens ambitioner om

bostadsbyggande, gestaltningsbestämmelser speglar anpassning till omgivningen och beskrivs i planbeskrivningens avsnitt "Planförslag/Gestaltning". Detta är bakgrunden till att detta tillskott bedöms som acceptabelt i den övergripande stadsbilden.

De faktorer (skuggning, insyn, utblick) som omgivande fastigheter har lyft kommenteras under respektive yttrande. Bedömningen av om olägenheten är acceptabel eller inte påverkas också av faktumet att kommunen uttryckt i styrdokument och översiktsplan att så kallad "förtätning" är prioriterat.

TRAFIK OCH PARKERING

Några yttranden nämner att det i kurvan strax utanför förskolan redan nu är mycket trafik, speciellt i samband med hämtning och lämning av barn. Det beskrivs som att bilförare ofta kör med hög hastighet där sikten är skymd (*i innerkurvan ligger befintliga verksamhetsbyggnader*) och farhågan är att en hög byggnad i detta område kommer förvärra siktlinjerna och det blir ännu svårare för biltrafikanter att upptäcka personer på övergångsstället (*strax öster om planområdet*) i tid.

Vidare nämns följande saker:

- Endast en väg in/ut genom området,
- små vägar som inte är dimensionerade för mer trafik i området,
- barnrikt område som redan nu är kraftigt trafikerat och trafiken ökar vid förskola, lekplats och fotbollsplan,
- för få besöksparkeringar och ökat parkeringsproblem, samt
- trafik- och parkeringssituationen utgår från en parkeringsnorm som inte överensstämmer med verkligheten.

KOMMENTAR

Fri sikt mot befintligt övergångsställe är minst 70 meter idag när man kommer västerifrån och föreslagen byggrätt ligger någon meter indragen jämfört med befintliga byggnader vid vägen (observera att en hög byggnad inte skymmer sikten i markplan mer än en låg byggnad). Frågor som lyfts i yttranden men inte regleras i detaljplan (så som efterlevande av hastighetsgränser och status på befintligt övergångsställe utanför planområdet) har överlämnats till enheten för trafik, gata, park.

- Att hela den södra delen av Munkegärde endast har en anslutning till Karebyvägen bedöms inte påverka, eller påverkas, av en exploatering med föreslagen placering och omfattning.
- Vad gäller gatornas bredd och kapacitet så är Munkegärdegatan fram till Helgonagatan trafikseparerad med planskild korsning för gående och cyklister. Helgonagatan har vägbredd på omkring 6 meter och längsgående cykelbana. Beskrivningen att området har små vägar känns inte igen, särskilt inte i förhållande till hastighet och trafikflöde.
- Den föreslagna exploateringen kommer inte bidra till ökad trafik förbi förskola, lekplats eller bollplan då tillfart ligger öster om anläggningarna och enda vägen ut ur området är österut till Munkegärdegatan. Munkegärdegatan är trafikseparerad.
- Inga allmänt tillgängliga besöksparkeringar har funnits inom planområdet under tiden det fungerat som verksamhetsområde. Parkering för boende och besökare har inom hela Munkegärde i princip lösts inom egen fastighet, och ska så även göras i planförslaget, så det är oklart vilka parkeringsproblem som avses.

- Kungälvs parkeringsnorm utgår från verkliga förhållanden och används som styrdokument mot ett mer hållbart resande. Kommunen har delats in i olika zoner vilka utgår ifrån närheten till attraktiv kollektivtrafik, gång- och cykelvägar och befolkningsmängd. Parkeringstalen relaterar dessa områden med hur många parkeringsplatser som byggherre har ansvar för att anlägga vid nyanläggning av bostäder eller verksamheter inom sin fastighet (8 kap. 9 § Plan- och bygglagen).

STÖRNINGAR OCH RISKER I SAMBAND MED GENOMFÖRANDET

Ett antal yttranden uttrycker oro för störningar under byggnationstiden. Det rör bland annat bullerstörningar (byggtrafik och sprängning), trafiksäkerhet (byggtrafik) samt skador på befintlig bebyggelse och infrastruktur (sprängning).

Barn på intilliggande förskola samt de som arbetar kvällar och helger lyfts som särskilt utsatta för störningar i byggskedet då de behöver sova under dagtid. Risk för att barnen vid sprängningsarbete ska känna oro och stress och bli störda så att deras hälsa påverkas negativt har lyfts. Oro finns även för att barn ska ta sig in på byggarbetsplatsen och skadas.

KOMMENTAR

Detaljplanen reglerar inte störning under byggnationstiden. Ansvaret för risk för störningar under byggtiden åläggs byggaktören. Tillsyn, kontroll och rapportering hanteras enligt Miljöbalken. Beroende på typ av risk/störning kan riktlinjer/regler finnas i lagar, förordningar eller föreskrifter. På Arbetsmiljöverkets hemsida finns information om olika aktörers ansvarsområde under byggtiden, bland annat för säkra avspärrningar.

Inom Munkegärde finns goda förutsättningar för säker byggtrafik. Munkegärdegatan är trafikseparerad och på Helgonagatan passeras en korsningspunkt med oskyddade trafikanter. Frågan hanteras i genomförandeskedet.

Innan arbetena påbörjas i en exploatering ska byggaktören lämna in kontrollprogram/kontrollplan till miljö- och byggnadsnämnden. Syftet är bland annat att minimera omgivningspåverkan och visa hur byggaktören ska kontrollera att ställda miljökrav efterföljs vid byggnationen. Vid ansökan om bygglov där sprängning krävs ska vanligtvis en sprängplan lämnas in när det är aktuellt. Inom detaljplanerat område krävs även tillstånd av polisen för att utföra sprängarbeten. Kommunen har informerat exploatören om att det inkommit flera yttranden där närboende uttrycker oro för sprängarbeten samt rekommenderat exploatören att föra dialog med intilliggande fastighetsägare i god tid inför byggstart.

VÄRDEMINSKNING PÅ OMGIVANDE FASTIGHETER

Ett antal yttranden uttrycker oro för att den egna fastigheten ska få lägre ekonomiskt värde till följd av planförslagets exploatering och några fastighetsägare har bifogat ekonomiska bedömningar av värdeminskningen. Faktorer som anges påverka den egna fastighetens värde nämns och det kan röra sig om skuggning, insyn, förlorad utsikt eller att området förfulas av den tänkta exploateringen.

KOMMENTAR

För tydlighets skull så gäller fortsatt befintlig detaljplan för omkringliggande privata fastigheter utanför det nu aktuella planområdet. Planförslaget påkallar inte behov av ändrade fastighetsgränser, gemensamhetsanläggningar eller servitut och påverkar inte heller nyttjandet av dessa. Bedömningen är att det inte kan vara fråga om så kallad ”planskada” (information om begreppet planskada finns på Boverkets hemsida).

Nästa steg som innehåller värdeeffekter är avvägningen mellan allmänna och enskilda intressen. Bostadsförsörjning är ett allmänt intresse och antalet centrumnära lägen med

tillgång till befintlig infrastruktur, service och kollektivtrafik är begränsade. I detta fall tillkommer dessutom faktorn att mark för småindustri i ett bostadsområde omvandlas till bostadsmark. Det allmänna intresset av bostadsförsörjning bedöms i aktuellt fall väga tyngre än intressen som bevarad utsikt, insyn och skuggning.

I planbeskrivningen redovisas att byggrätter placerats i hästskoform med innergård mot befintliga byggnader nordöst om planområdet. Byggrätt som vetter mot befintliga flerbostadshus i sydväst har bestämmelse om indragen takvåning. Gjorda solstudier visar på viss påverkan på omgivningen vilken beskrivs i planbeskrivningen. Vad gäller insyn och förlorad utsikt så har konstaterats att viss påverkan sker men hur detta påverkar marknadsvärdet är inte möjligt att bedöma.

Se även kommentar under rubriken "Stadsbild och gestaltning" ovan.

STATLIGA MYNDIGHETER

1. LÄNSSTYRELSEN (INKOM 2025-01-31)

PRÖVNING AV DETALJPLANEN

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden att ett antagande enligt förslaget inte kommer att överprövas. Ingen av de fem överprövningsgrunderna bedöms aktuella för föreslagen detaljplan.

KOMMENTAR
Noteras.

2. LANTMÄTERIET (INKOM 2025-01-24)

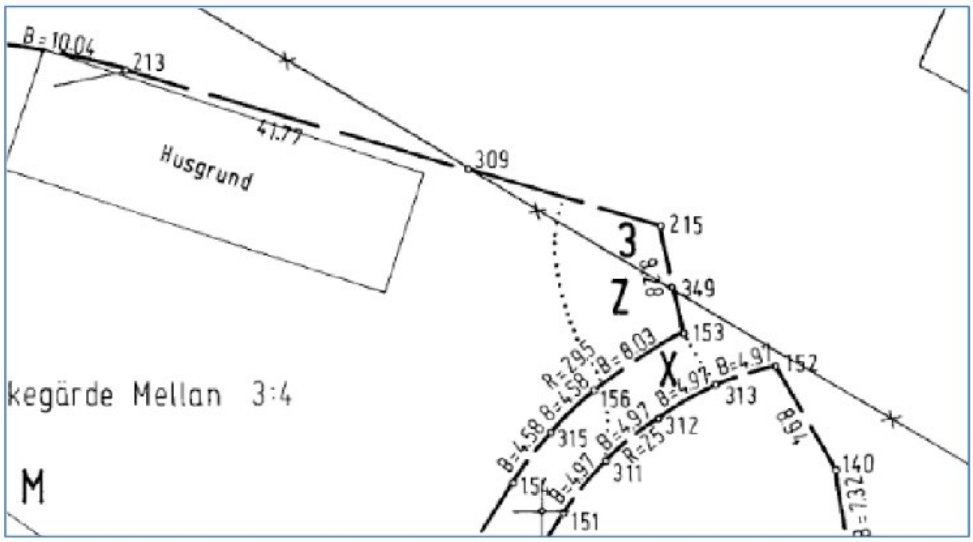
DELAR AV PLANEN SOM BÖR FÖRBÄTTRAS

Information om medfinansieringsersättning: I planbeskrivningen finns på sida 30 ett stycke om medfinansieringsersättning och att exploatören ska erlägga detta. Det saknas dock information om hur mycket eller hur stor del av kommunens andel som exploatören ska betala. För att underlätta förståelsen för de som inte är insatta bör det även finnas en tydligare förklaring av vad kommunens riktlinjer betyder för den aktuella planen.

Påverkan på befintliga planer: I planbeskrivningen finns på sidan 7 en redovisning av vilka befintliga detaljplaner som finns inom planområdet. För att underlätta förståelsen för de som inte är insatta i hur systemet med detaljplaner fungerar bör det även framgå vad som sker med gällande detaljplaner som berörs av planarbetet. För en befintlig detaljplan där endast en del av området berörs av ett planförslag kan detta till exempel beskrivas genom en text i stil med "Om föreslagen detaljplan antas och får laga kraft upphör tidigare detaljplan att gälla inom planområdet, men fortsätter att gälla som tidigare utanför det nu aktuella planområdet."

Glöm inte att kontrollera så att gällande plan fortfarande går att genomföra efter att den aktuella planen fått laga kraft.

Redovisning av servitut: I planhandlingarna redogörs för ett servitut till förmån för Doftriskan 7. Servitutet redovisas i plankartans grundkarta. Utbredningen stämmer dock inte överens med förrättningshandlingarna då den grundkartan sträcker sig ut på allmän plats GATA. I förrättningskartan redovisas servitut endast inom område x och z, vilket är fram till Gaffelkremlan 1 norra gräns, se urklipp nedan.



KOMMENTAR
Informationen i planbeskrivningen om medfinansieringsersättning omformuleras för att göras mer lättförståelig.

Det nu aktuella planområdet omges på alla sidor av endast en befintlig detaljplan som täcker en yta av mer än 15 ha och informationen anses överflödig. Gällande detaljplan runt det nu aktuella planområdet är redan genomförd.

Servitutets utbredning i grundkartan har omarbetats så att den stämmer med angivet område i förrättningskartan.

3. STATENS GEOTEKNISKA INSTITUT (INKOM 2025-01-31)

De geotekniska förutsättningarna redovisas i planbeskrivningen med hänvisningar till geotekniskt arkivmaterial och fotodokumentation av synligt berg. Arkivmaterialet innefattar inga undersökningar inom planområdet. I planbeskrivningen anges att den geotekniska utredningen som utförts 60 m från fastigheten bör kunna ge en god indikation om planområdets förutsättningar. Statens geotekniska institut (SGI) ställer sig frågande till denna bedömning enligt nedan:

- De tidigare geotekniska utredningarna visar på lös lera i närområdet och förekomst av lera inom planområdet har bekräftats i samband med miljötekniska undersökningar.
- I planbeskrivningen hänvisas till SGU:s karttjänst för Vägledning om ras, skred och erosionoch att jorddjupskartan visar ett skattat jorddjup till berg på 0 m. SGI tolkar utifrån samma karttjänst att jorddjupet är 10 m för planområdet, alternativt 5 – 10 m i SGU:s egna karttjänst

Sammantaget anser SGI att det saknas geotekniskt underlag för planområdet för att bedöma dess stabilitet. Antaganden om områdets stabilitet behöver baseras på planområdets jordlagerföljd, jorddjup och markens topografi.

SGI rekommenderar även att planbeskrivningen tydligt skiljer på geotekniskt underlag för närområdet och för planområdet, då det i nuvarande formuleringar kan uppfattas som att tillåtna uppfyllnadshöjder är bedömda och gällande för planområdet. Sammanfattningsvis ser SGI att det kvarstår oklarheter som behöver förtydligas i det fortsatta planarbetet. Krävs det åtgärder eller restriktioner ska dessa säkerställas i planen.

KOMMENTAR
Efter granskningen har ett geotekniskt PM tagits fram vars syfte är att beskriva och tolka grundförhållanden översiktligt utifrån SGU:s jordarts- och jorddjupskartor, gjorda undersökningar i fält åren 2020, 1979 och 1975 samt besök på plats.

Planbeskrivningens avsnitt PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR/Geotekniska förhållanden har kompletterats avseende jordlagerföljd och stabilitet från sammanställningen. Avsnittet GENOMFÖRANDE har kompletterats med rekommendationer för grundläggning i genomförandeskedet.

Planbeskrivningen har även kompletterats med bild som visar provpunkternas geografiska lokalisering.

4. POLISMYNDIGHETEN (INKOM 2025-01-20)

Lokalpolisområde Kungälv/Ale har inget att erinra gentemot den detaljplan som finns för Gaffelkremlan.

Flera av de synpunkter, gällande framförallt trafiksituationen när bebyggelse utökas, som vi har åsikter om finns ju med som beaktande i den föreslagna detaljplanen. När det gäller själva bostadsområdet är det bra om man tänker på hur man placerar parkeringar och cykelställ i förehållande till bostadshusen så att det från fönstren går att överblicka över dessa ytor med tanke på stölder. Även tänka på att inte plantera för mycket träd och buskar så att dessa skymmer överblicken från bostäderna.

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

KOMMENTAR
Noteras. Placering av cykelställ och belysning samt planteringar regleras inte i detaljplanen.

STATLIGA BOLAG

5. POSTNORD (INKOM 2025-01-10)

PostNord har i uppdrag att tillhandahålla den samhällsomfattande posttjänsten vilket bland annat innebär att det är Postnord som ska godkänna placeringen och standarden på postmottagningsfunktionen. I denna roll representerar Postnord samtliga postoperatörer som är verksamma i det aktuella området.

Post ska kunna delas ut miljövänligt, kostnadseffektivt och med hänsyn till arbetsmiljön för chaufförer och brevbärare. För att det ska kunna genomföras i praktiken behöver utdelningen standardiseras. Vid nybyggnation av villor och radhus placeras postlådan i en lådsamling vid infarten till området. I flerfamiljshus ska man ta emot sin post i en fastighetsbox i anslutning till entrén. Färdvägen till postanordningen ska vara öppen och farbar året runt för valt fordon. Kontakta PostNord i god tid på utdelningsforbattringar@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
Noteras. Placering av postlåda regleras ej i detaljplan.

REGIONALA ORGAN

6. BOHUS RÄDDNINGSTJÄNSTFÖRBUND (INKOM 2025-01-29)

Utifrån det granskade underlaget har Bohus Räddningstjänstförbund inget att erinra i detta skeende av ärendet.

KOMMENTAR
Noteras.

KOMMUNALA NÄMNDER, BOLAG OCH FÖRVALTNINGAR

7. MILJÖ- OCH BYGGNADSNÄMNDEN (INKOM 2025-02-24)

MILJÖENHETEN

Juridisk bedömning: Miljöenheten bedömer att området Gaffelkremlan 1 är lämpligt för bostadsbebyggelse ur bullersynpunkt. Den bullerutredning som redovisades i samband med granskningsärendet av detaljplanen Gaffelkremlan 1 visar på bullernivåer som bedöms överensstämma med lokaliseringsprincipen i 2 kapitlet 6 § miljöbalken.

Om uppehållande och rening av dagvatten utförs enligt redovisad dagvattenutredning, som finns med i beslutsunderlaget till detaljplanen, bedömer miljöenheten att tillräckliga skyddsåtgärder har vidtagits för att förhindra förorening av vattendrag och översvämning i lägre belägna områden.

En översiktlig miljöteknisk markundersökning är redovisad som visar att det går att bebygga fastigheten med bostadshus. Befintlig industribyggnad på fastigheten som ska rivas kan vara förorenad. Miljöenheten bedömer att eventuella föroreningar kan hanteras i samband med bygg- och rivningslov.

Buller: Under samrådsskedet yttrade miljöenheten att bullret behövde utredas ytterligare. Beroende på vad bullerutredningen visade samt om man i utredningen utgick från några särskilda antagande för att klara specifika bullerriktvärden skulle dessa antaganden fastslås i planen. I granskningsskedet har miljöenheten granskat den bullerutredning som redovisats tillsammans med plankartan och bedömer att bullerriktvärdena för fasad och uteplats kommer att kunna hållas i enlighet med kap 2 miljöbalken.

Dagvatten: I plankartan, som är det dokument som är juridiskt gällande, nämns bara att det ska vara möjligt att anlägga fördröjningsmagasin inom kvartersmarken. Det finns inga avsatta områden, höjdsättningar eller liknande redovisade i plankartan som reglerar eller garanterar att det finns utrymme att anlägga dagvattenuppehållande och dagvattenrenande åtgärder. Miljöenheten bedömer att om en redovisade reningen och fördröjningen av dagvatten utförs enligt dagvattenutredningen och genomförandetexten i planbeskrivningen så är det möjligt att ordna dagvattenfrågan inom detaljplanen. Utformningen av dagvattenanläggningen bör regleras genom avtal.

Förorenade områden: Det finns en miljöteknisk undersökning från 2020 där konsulten gör bedömningen att inget i resultaten indikerar att det förekommer en förorening av

klorerade lösningsmedel eller annan betydande förorening på fastigheten. De anser att uppmätta halter inte utgör någon hälsorisk och därför inte bör föranleda hinder i arbetet med detaljplanen eller behov av särskilda åtgärder inför planerad exploatering. Miljöenheten delar bedömningen att marken är lämplig att bebygga med bostadshus med det underlag som finns redovisat. Om det framkommer misstanke om förorening i samband med exploateringen ska miljöenheten informeras enligt 10 kap miljöbalken.

Det finns en upplysningstext på plankartan där det nämns att det krävs rivningslov för att ta ner den befintliga industribyggnaden. Detta söks hos miljö- och byggnadsnämnden i Kungälvs kommun och när det sker ska miljöenheten meddelas. Exploateringen innebär en omställning från industrimark till bostadshus. I samband med rivning av befintlig industribebyggelse bör bärlager och byggnadsmaterial kontrolleras och eventuellt förorenat material hanteras som schakt- och rivningsavfall. Miljöenheten har tillsynsansvar vid rivning och hantering av potentiellt förorenade massor och kan vid behov ställa krav på åtgärder.

BYGGLOVENHETEN

Under samrådsskedet yttrade bygglovenheten att det fanns oklarheter och formuleringar som skulle kunna innebära svårigheter att tolka detaljplanen i bygglovskedet. Det gällde bland annat planbestämmelser gällande korsmark, takkupor och frontespiser samt mark som inte får användas för parkering. Planenheten har därefter justerat nämnda bestämmelser i samråd på bygglovenheten, både på plankartan och i planbeskrivningen.

Bygglovenheten har i samband med aktuell granskning på nytt granskat plankartan med planbestämmelser samt tillhörande planbeskrivning. Bygglovenheten anser att det inte längre finns några oklarheter eller formuleringar i planbestämmelserna som skulle kunna betyda uppenbara svårigheter att tolka detaljplanen i samband med bygglovsprövning enligt Plan och bygglag, PBL.

KOMMENTAR
Noteras.

SAKÄGARE

8. HSB BRF MILLESTOLPE I KUNGÄLV (INKOM 2025-01-16)

Härmed överklagar vi och motsätter oss detta projekt med motiveringen:

Det skapar mer störande trafik
Det finns redan som det är få besöksparkeringar i området
Det minskar utsikten för dom boende i området
Det skapar mer insyn för dom boende i området
Det förfular med ett högre hus mitt i området
Det finns inga affärer i området
Det finns endast en väg ut och in i området
Befintliga vägar är för små och inte avsedda för ytterligare trafik
Det hade passat bättre in i området om husen byggdes i två våningsplan (BV+vån 1)

KOMMENTAR
Se avsnitt "Trafik och parkering" samt "Stadsbild och gestaltning" under rubriken VANLIGT FÖREKOMMANDE SYNPUNKTER.

De närmaste husen inom bostadsrättsföreningen ligger på ca 30 meters avstånd med rät vinkel mot närmaste byggrätter inom föreslagen detaljplan. Det finns även flerfamiljshus inom bostadsrättsföreningen vars fönsterfasad är något mindre i vinkel mot föreslagen

byggrätt. Dessa ligger på omkring 60 meters avstånd. Med hänsyn till avstånd samt byggnaders placering i förhållande till varandra har inte grad av insyn eller påverkan på utsikt bedöms vara sådan betydande olägenhet som lagstiftaren avser.

Munkegärde ligger centrumnära med goda möjligheter att nå privat och offentlig service via gång- och cykelvägar och kollektivtrafik.

9. HSB BRF HELGONABACKEN I KUNGÄLV (INKOM 2025-01-29)

Styrelsen för HSB Brf Helgonabacken vill härmed framföra våra synpunkter på detaljplanen för Gaffelkremlan och särskilt belysa några viktiga frågor som rör både boende och barn i området.

Insyn och påverkan på Helgonagatan XX–XX

I dokumentet "Planbeskrivning - Granskning - Detaljplan för Gaffelkremlan 1 och del av Munkegärde 1" under rubriken "Söder om planområdet" framgår att det planerade bygget kan leda till en viss grad av ömsesidig insyn. Vi vill påpeka att detta inte är acceptabelt. Eftersom byggnaden kommer att ligga på ett mycket nära avstånd till bostäderna på Helgonagatan XX–XX, finns det risk för fri sikt in i lägenheterna. Trots att det nämns att träd och buskar kan ge viss skärmning, är dessa växter inte tillräckliga. Tidigare träd och buskar i området har dött och tagits bort, vilket gör att det påstådda skyddet inte längre existerar.

Enligt detaljplanen ska det finnas uteplatser riktade mot Helgonagatan XX–XX. Kommer uteplatserna placeras precis vid tomtgränsen? Om det är så kommer det påverka både insyn och boendemiljö för de som bor i närheten.

Trafiksäkerhet och barnens säkerhet

I kurvan strax utanför förskolan är det redan mycket trafik, speciellt i samband med hämtning och lamning av barn, skolstart och skolslut. Om en hög byggnad uppförs i detta område kommer siktlinjerna att förvärras, vilket ökar otryggheten och risken för trafikolyckor. Det finns ett övergångsställe vid infarten till taxizonen 17, där ett stort antal barn passerar dagligen. Redan nu är detta övergångsställe en fara för både vuxna och barn, då bilar ofta kör med skymd sikt och i hög hastighet. Med den planerade byggnaden kommer det att bli ännu svårare för biltrafikanter att upptäcka personer på övergångsstället i tid.

Byggnadens höjd och stadsbilden

I den planerade detaljplanen står det att de nya bostäderna ska vara i linje med den omgivande bebyggelsen. Samtidigt, på sidan 54 i dokumentet, nämns att de nya bostäderna kommer att ha "utmärkande drag" som skiljer sig från omgivningen. Detta står i konflikt med tanken om en homogen stadsbild. Vi anser att byggnadens höjd inte passar in i området och kommer att orsaka skymd sikt för de boende i de intilliggande husen.

Barnperspektivet

Det finns många barn i området, som dagligen kommer att passera byggarbetsplatsen. Vi är oroade över risken att barn kan ta sig in på byggområdet och skadas. Det är även viktigt att tänka på barnens behov av solljus och utevistelse. Byggnaden kommer att påverka solens tillgång för förskolan, vilket kan ha negativa effekter på barnens hälsa och välmående.

Vidare kan sprängningar och buller från byggarbetet innebära stor stress och oro för barnen, både på förskolan och de som bor i närheten. Detta har inte tillräckligt beaktats

i dokumenten, och vi anser att barnperspektivet inte är tillräckligt utvärderat. Det är viktigt att även beakta effekterna under byggtiden, inte bara efter att bostäderna är färdigställda. Störningar som buller och sprängningar kan orsaka betydande obehag och risker för barn i området.

Vi anser att ni inte tagit hänsyn till barnperspektivet. Kopplat till barnkonventionen anser vi följande:

Artikel 3 – Barnets bästa

> "Vid alla åtgärder som rör barn, ska barnets bästa komma i främsta rummet."
>
> Vi påpekar att byggprojektet inte tillräckligt beaktar barnens bästa, särskilt när det gäller säkerheten och hälsan för de barn som dagligen kommer att passera byggarbetsplatsen. Risken för att barn kan ta sig in på området och skadas är stor. Detta bör ses som ett allvarligt problem, eftersom barnets bästa bör vara den högsta prioriteten i alla beslut som påverkar barn.

Artikel 6 – Rätten till liv, överlevnad och utveckling

> "Staterna ska säkerställa barnets rätt till liv och säkerställa barnets överlevnad och utveckling."
>
> Byggprojektet kan påverka barns utveckling negativt, särskilt genom minskad tillgång till solljus och utevistelse på förskolan. Den nya byggnaden kommer att blockera solens tillgång, vilket är viktigt för barnens fysiska och psykiska välmående. Därför är det avgörande att beakta dessa effekter på barns utveckling och hälsa.

Artikel 12 – Rätten att bli hörd

> "Barnet ska, i enlighet med sin ålder och mognad, ges möjlighet att fritt uttrycka sina åsikter i alla frågor som rör barnet."
>
> Trots att barnen inte uttryckligen har fått möjlighet att framföra sina synpunkter, påverkas deras miljö direkt av byggprojektet. Eftersom barn i området kommer att uppleva stress och oro på grund av buller och sprängningar, bör deras rätt att bli hörda beaktas i planeringen av projektet. Det är viktigt att deras åsikter och behov vägs in, inte bara för att skydda deras fysiska säkerhet, utan också för att minimera de psykologiska effekterna.

Artikel 24 – Rätt till hälsa

> "Barnet har rätt till bästa möjliga hälsa."
>
> Den potentiella risken för stress och oro från buller och sprängningar under byggarbetet kan allvarligt påverka barns hälsa. Barn på förskolan och i närområdet riskerar att utsättas för skadliga effekter, både fysiskt och psykiskt, vilket strider mot deras rätt till bästa möjliga hälsa.

Påverkan på boende och arbetsmiljö

Byggarbetet kommer också att påverka de boende i området negativt, särskilt de som arbetar kvällar och nätter och behöver undvika störningar under dagen. Vilket i sin tur kan orsaka ohälsa p.g.a. buller och andra störande faktorer. Det är viktigt att beakta dessa aspekter för att säkerställa en god livsmiljö för alla som bor i området.

Sprängningens påverkan

Vi ser också en risk i att sprängningarna kommer att påverka berggrunden och närliggande byggnader. Det finns en risk att detta kan orsaka skador på både mark och befintlig infrastruktur.

KOMMENTAR
Under planarbetets gång har avstånd till adresserna Helgonagatan XX-XX studerats. Befintliga byggnader ligger 15–23 meter från fastighetsgräns och 17–25 meter från ny föreslagen byggrätt i sydöst. Det har konstaterats att det i närområdet finns exempel på flerbostadshus placerade på liknande sätt med omkring 14 meter fasad till fasad, uteplatser ligger närmare än så, med den skillnaden att de har samma våningsantal. Med detta i åtanke finns bestämmelse om att översta våningen ska vara indragen minst 2 meter från fasadliv mot sydväst på denna byggrätt. Risk för ömsesidig insyn på uteplatkommer att bli konsekvensen för framförallt fem befintliga bostäder inom området. Bostadsrättsföreningen har rådighet över utformning och skötsel av det 15–23 meter breda området på egen fastighet där en skärm av grönska redan etablerats mot nuvarande industribyggnader.

På marken mellan byggrätt och fastighetsgräns på Gaffelkremlan 1 kan det vara möjligt att anordna någon slags uteplats så länge a: uteplatsen inte är att betrakta som byggnad och b: det inte påverkar dikets funktion. Balkong är i allmänhet möjlig att anordna över mark som inte får bebyggas så länge den inte ingår i byggnadsarean. Balkonger ingår i byggnadsarean beroende på balkongens djup i kombination med hur högt över marken den placeras (SS 21054:2020) inom 3 m från mark får balkong ha ett maxdjup av 0,5 m, på 3–5 m höjd är maxdjupet 1,5 m och över 5 m höjd får maxdjup vara över 1,5 m.

Angående trafiksäkerhet se avsnitt ”Trafik och parkering” under rubriken VANLIGT FÖREKOMMANDE SYNPUNKTER.

Gjord solstudie har visat att ökad skuggning av förskolegård och även fasad, sker under november-januari. Påverkan har i huvudsak bedömts som acceptabel i jämförelse med befintliga förhållanden och sett till att den sker under begränsad del av året.

I planärenden som berör skola eller förskola skickas information bland annat till miljöförvaltningen samt sektor bildning och lärande där verksamhet förskola ingår. Så har även gjorts i detta fall.

Angående stadsbild och byggnadens höjd se avsnitt ”Stadsbild och gestaltning” under rubriken VANLIGT FÖREKOMMANDE SYNPUNKTER.

Angående störningar, risker och säkerhet under byggtid se avsnitt ”Störningar och risker i samband med genomförandet” under rubriken VANLIGT FÖREKOMMANDE SYNPUNKTER.

10. FASTIGHETSÄGARE 1 (2 PERSONER, INKOM 2025-01-29)

Till yttrandet har värdeutlåtande för fastigheten X bilagts.

NN motsätter sig förslaget till detaljplan i dess helhet och vidhåller vad de tidigare framfört samt gör följande tillägg.

Bakgrund

NN är ägare till fastigheten X som ligger i direkt anslutning till det tänkta planområdet och endast ett tiotal meter från planförslagets byggnation. Fastighetens bostadshus uppfördes år 1890 och fastigheten har varit i familjens ägor sedan år 1953 och NN tog

över fastigheten år 2021 och såg då fram emot att kunna bo ostört, i lugn och ro, utan insyn.

Den rättsliga regleringen

Vid planläggning ska bebyggelse och byggnadsverk utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan, se 2 kap. 6 § 1 st. 1 p. plan- och bygglagen (PBL).

Enligt 4 kap. 36 § 1 st. PBL följer vidare att en detaljplan ska vara utformad med skälig hänsyn till bland annat befintliga bebyggelseförhållanden som kan inverka på planens genomförande. Bestämmelsen utgör en precisering av hur det allmänt hållna kravet i 2 kap. 1 § PBL på hänsynstagande till enskilda intressen ska tillämpas vid detaljplaneläggning (MÖD 2012:14). Hänsynen ska gälla även förhållanden i anslutning till planområdet, vilket kan ha särskild betydelse till exempel vid förändring eller förnyelse av bebyggelse.

Slutligen följer av 2 kap. 9 § PBL att planläggning inte får ske på ett sätt som innebär betydande olägenhet för omgivningen. Förhållanden som ska beaktas är exempelvis olägenheter för grannar i form av skymd sikt, sämre ljusförhållanden, ökad skuggning, ljudstörningar samt ökad insyn i den yttre och inre boendemiljön.

I mål P 7798-15 från den 16 april 2016 upphävde mark- och miljööverdomstolen ett beviljat bygglov, då utformningen av en byggnad med en terrass, med ett avstånd om 16 meter till klagandens fastighet, skulle medföra en påtaglig känsla av insyn för klagandena. Av praxis framgår att insyn som sker ”ovanifrån” utgör en större olägenhet jämfört med annan form av insyn samt att hänsyn även ska tas till den yttre boendemiljön för närliggande fastigheter (jfr. mark- och miljööverdomstolens dom den 1 februari 2017 i mål P 2112-16)

Planförslagets konsekvenser

Den byggnation som presenteras i planförslaget skulle medföra en smycket negativ påverkan på NN:s inre och yttre boendemiljö. De tillkommande byggnadernas höjd, tillsammans med deras placering i direkt anslutning till NN:s bostadshus samt marknivåskillnader leder till en väsentlig försämring vad gäller dagsljusförhållandena (och ökad skuggning) på NN:s fastighet. Kommunen har inte visat att kravet på tillräcklig dagsljusfaktor enligt de allmänna råden i Boverkets byggregler uppfylls för NN:s bostadshus med det aktuella förslaget.

Placeringen av den höga byggnationen skulle även medföra direkt insyn i NN:s inre och yttre boendemiljö. NN kommer inte längre kunna vistas i sin trädgård utan betydande störningar i form av direkt insyn. Den höga byggnationen skulle även skapa en känsla av instängdhet som NN inte har haft räkna med.

NN har låtit en mäklare bedöma hur fastighetens värde skulle påverkas om planförslaget blev verklighet. Av värderingsutlåtande går att utläsa att fastighetens värde skulle minska med 1 000 000 kr, se bilaga. Planförslaget skulle således även få betydande negativa ekonomiska konsekvenser för NN.

Förslaget strider även mot 2 kap. 6 § och 4 kap. 36 § PBL. Den planerade bebyggelsen kommer innebära att områdets öppna karaktär försvinner och istället kommer den föreslagna bebyggelsen skapa ett relativt slutet intryck och förändra området i grunden. Bebyggelsens struktur och boendemiljö kommer att påtagligt avvika från vad som är tillåtet enligt den gällande detaljplanen och de förslagna förändringarna tyder på en bristande anpassning till den befintliga bebyggelsen. Planförslaget är inte heller utformat

på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan. Planförslaget medger byggnader som placeras högt och med en hög höjd, vilket inte passar inte in i stadsbilden då det inte finns några sådana höga byggnader i området. Byggnaderna skulle bli mycket framträdande i stadsbilden.

Sammantaget skulle föreslagen detaljplan leda till negativ dagsljuspåverkan, ökad insyn, en känsla av instängdhet som NN inte har haft att räkna. NN:s inre och yttre boendemiljö skulle försämras radikalt och deras fastighet skulle drabbas av en betydande värdeminskning. Sammantaget är detta att betrakta som en betydande olägenhet i den mening som avses i 2 kap. 9 § PBL.

Vidare är planförslaget inte är tillräckligt anpassat till den befintliga bebyggelsen vilket strider mot 4 kap. 36 § PBL och inte heller anpassat till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan i enlighet med 2 kap. 6 § PBL.

Otillräcklig utredning

Den föreslagna bebyggelsen och dess konsekvenser på omgivningarna och NN:s fastighet är inte tillräckligt utredda. Det saknas bland annat erforderliga ljus- och skuggningsutredningar samt trafikbullerutredningar.

Dagvattenlösningen med fördröjning och infiltrering är inte tillräckligt väl beskrivna och NN är oroliga för de konsekvenser som det kan få på deras fastighet och deras byggnader.

Trafik- och parkeringssituationen utgår från en parkeringsnorm som inte överensstämmer med verkligheten och den ökade trafikens verkliga konsekvenser är inte tillräckligt utredda. Den föreslagna parkeringslösningen och infartslösningen kommer med största sannolikhet medföra betydande störningarna i NN:s inre och yttre boendemiljö. Bostadshusets sovrum ligger endast ett fåtal meter från den föreslagna infartsvägen och parkeringen.

KOMMENTAR
Förtydligande angående bostadshus på fastigheten: Det finns en ursprunglig huvudbyggnad på fastighetens södra del samt ett uthus som byggts om till bostad på fastighetens norra del. Den norra byggnaden ligger ca 5 meter från egen fastighetsgräns och innehåller kök och hall. Byggnadsdelar finns som ligger närmare men dessa är redovisade som förråd och uteredskap i beviljat bygglov. Den södra byggnaden ligger omkring 12 meter från egen fastighetsgräns och 2022 gjordes en tillbyggnad för sovrum som ligger ca 33 meter från närmast föreslagna byggrätt och ca 22 meter från fastighetsgräns till Gaffelkremlan 1 (planområdet).

Positivt planbesked gavs i mars 2019 och fanns alltså för fastigheten Gaffelkremlan 1 vid övertagandet 2021.

Solstudie, daterad 2023-07-25, har utförts under planarbetets gång och konsekvenser för bl.a. fastighet X redovisas i planbeskrivningen. Sammantaget bedöms föreslagen bebyggelse innebära viss ökad beskuggning men påverkan bedöms i huvudsak som acceptabel då det rör sig om en relativt liten del av dygnet under en begränsad del av året. Bygglovet för norra bygganden visar en relativt sluten fasad mot nordväst (och det nu aktuella planområdet) med ett högt sittande köksfönster samt entrédörr med sidoljus och skärmtak. Detta i kombination med resultat från solstudien har gjort att ytterligare undersökningar avseende dagsljus inte bedömts vara nödvändiga. Vad gäller den norra byggnaden så har den en gavel med ett mindre ”vindsfönster” samt ett glasparti på

tillbyggnaden som vetter mot det aktuella planområdet. Vid jämförelse av plushöjder för tillbyggnadens fönster, avstånd mellan byggnadskroppar och plushöjd för ny nock inom Gaffelkremlan 1 så har inte frågan om dagsljus bedömts nödvändig att utreda vidare.

Insyn på tomt kommer vara möjlig och begränsas något av att närmaste föreslagna byggrätter är placerade med gavel mot den aktuella fastigheten. Avståndet till föreslagna byggrätter med långsidan mer uppvänd mot sydväst (och fastighet X) uppgår till över 55 meter i plan.

Angående fastighetens värde se avsnitt "Värdeminskning av fastigheter" under rubriken VANLIGT FÖREKOMMANDE SYNPUNKTER.

Angående stadsbild och byggnadens höjd se avsnitt "Stadsbild och gestaltning" under rubriken VANLIGT FÖREKOMMANDE SYNPUNKTER.

En trafikbullerutredning har utförts 2023 på uppdrag av Kungälvs kommun och konsekvenser redovisas i planbeskrivningen. Sammantaget bedöms den ökade ljudnivå som föreslagen exploatering innebär vara acceptabel. Vad gäller bullersituationen som helhet delar länsstyrelsen kommunens bedömning och vidare utredning har inte bedömts som nödvändig. Noteras bör att närmaste i bygglov redovisade sovrum som vetter mot planområdet ligger på 22 meters avstånd från fastighetsgräns till Gaffelkremlan 1. Angående övriga frågor kopplade till trafik se avsnitt "Trafik och parkering" under rubriken VANLIGT FÖREKOMMANDE SYNPUNKTER.

Dagvatten ska hanteras i enlighet med kommunens dagvattenplan med innehållande dagvattenpolicy antagen 2017-05-18 (KS2013/1902-47-48), detaljplanens bestämmelser samt framtagen VA- och dagvattenutredning. Enligt utredningen förändras inte det totala dagvattenflödet inom Gaffelkremlan 1 efter genomförd exploatering.

11. FASTIGHETSÄGARE 2 (2 PERSONER, INKOM 2025-01-30)

Till yttrandet har värdeutlåtande för fastigheten X bilagts. Till yttrandet har även dom 2015-08-18 i mål P 2145-15, Mark- och miljööverdomstolen bilagts.

Vi motsätter oss bestämt detaljplanen för Gaffelkremlan 1 och del av Munkegärde 1:1 i Kungälvs kommun.

Argument för att detta ej är önskvärt:

1) Vårt hus och fastighet kommer att exponeras för full insyn i 2 sovrum, 1 vardagsrum plus hela vår idag insyningsskyddade uteplats och trädgård för ett stort antal bostäder. Då insynen dessutom kommer från ovan utgör detta en kraftig störning i hemfrid, integritet och privat sfär. Dessutom insyn i vår fastighet i stort sett var man än befinner sig på tomten utomhus (Se bilaga på tidigare dom)

2) Värdeminskning på hela vår fastighet som i så fall kommer att bli nära granne till ett höghus mitt i ett villaområde. En redan konstaterad kraftig värdeminskning av vårt hus/fastighet bedömd av värderare vid eventuellt höghusbygge. (bifogad värdering/utlåtande i detta mail) Vid eventuell värdeminskning på Adress X, kommer vi att utkräva ersättning/skadestånd ifall höghusbygget mot förmodan genomförs.

3) Barnrikt område som redan nu är kraftigt trafikerat.

4) Ett höghus i ett område med 1-2 våningshus förstör hela områdesbilden i Munkegärde. Man har INTE tagit hänsyn till stadsdelens övergripande stadsbild som hävdas. Tvärt om. Att utformningen har för avsikt att anknyta till områdets småskalia karaktär är direkt felaktigt.

5) Förhöjd bullernivå

6) Med ett eventuellt höghus som granne kommer vår fastighet till viss del hamna i skugga.

Det skulle vara fullständigt respektlöst att låta uppföra ett höghus i ett småhusområde som Munkegärde är. Ett höghus med allt vad det medför, förstör för många av oss som valt Munkegärde, just av anledningen att det ser ut och är som det är IDAG. Förstör inte för befintliga kommuninvånare för den simpla lösningen att bygga höghus bland småhus i jakten på skatteintäkter. Bättre kan ni.

KOMMENTAR
Insyn över tomt kommer vara möjlig. Den begränsas något av att närmaste byggrätter, ett 40-tal meter bort i nordväst, är placerade med gavel mot den aktuella fastigheten och befintlig uteplats. Avståndet till föreslagna byggrätter med långsidan mot sydväst, där tomten ligger, uppgår till omkring 90 meter. Se även mer generellt resonemang kring avvägning mellan allmänna och enskilda intressen i avsnitt "Värdeminskning av fastigheter" under rubriken VANLIGT FÖREKOMMANDE SYNPUNKTER.

Fastigheten vilken yttrandet gäller sluttar nedåt, bort från de nya föreslagna byggrätterna. Befintligt bostadshus ligger i souterräng med långsida mot planområdet och har takkupa och fullt våningsantal vänt bort från planområdet. Insynen in i bostad bedöms som mindre betydande till följd av avståndet mellan befintligt hus och föreslagna byggrätter (mer än 40 meter i plan) i kombination med en fasad med endast ett mindre fönster som vetter mot den föreslagna exploateringen.

För kommentar avseende marknadsvärde på fastigheter se avsnitt "Värdeminskning av fastigheter" under rubriken VANLIGT FÖREKOMMANDE SYNPUNKTER.

Angående frågor kopplade till trafik se avsnitt "Trafik och parkering" under rubriken VANLIGT FÖREKOMMANDE SYNPUNKTER.

Angående hänsyn till stadsdelens övergripande stadsbild se avsnitt "Stadsbild och gestaltning" under rubriken VANLIGT FÖREKOMMANDE SYNPUNKTER.

En trafikbullerutredning har utförts 2023 på uppdrag av Kungälvs kommun. Vad gäller bullersituationen som helhet delar länsstyrelsen kommunens bedömning och vidare utredning har inte bedömts som nödvändig.

Angående skuggning så har Solstudie, daterad 2023-07-25, utförts under planarbetets gång. Ingen förändrad skuggning har observerats vid vårdagjämning/höstdagjämning vid kl. 17, inte heller vid sommarsolstånd kl. 19.

BOSTADSRÄTTSINNEHAVARE, HYRESGÄSTER OCH BOENDE

12. PRIVATPERSON 1 (1 PERSON) (INKOM 2025-01-11)

Med tanke på tidigare bebyggelse och Munkegärde barnstuga mittemot som vissa tillfällen behöver ha tyst om sig för att sova ! Borde det inte vara en byggarbetsplats mittemot med högljutt arbete och tung trafik ! Det lär också bli problem för oss som bor på Helgonagatan att komma förbi med våra fordon. Även befintliga bostäder intill tappar värde och trivsel! Tänk om !

KOMMENTAR
Angående störningar i samband med byggnation se avsnitt "Störningar och risker i samband med genomförandet" under rubriken VANLIGT FÖREKOMMANDE SYNPUNKTER.

Angående fastighetsvärde se avsnitt "Värdeminskning av fastigheter" under rubriken VANLIGT FÖREKOMMANDE SYNPUNKTER.

13. PRIVATPERSON 2 (1 PERSON, INKOM 2025-01-24)

Jag har tagit del av den nya detaljplanen och jag tycker inte att ett bostadskvarter i form av höga hus på 3–5 våningar i betong gifter sig väl med hus och radhus. Om projektet Gaffelkremlan skulle se ut som bilden från Cernera så förstör ni radhusområdet. Byggnader i betong hör inte hemma här.

Jag tycker att den maximala nockhöjden är alldeles för hög på samtliga byggnader.

Enligt detaljplanen måste parkeringsplatser byggas under marknivå. Eventuella sprängningar riskerar att skada byggnader i närheten. Risken skulle vara lägre om det istället byggs hus eller radhus.

Jag tycker att det är bra att ni vill bygga nya bostäder men de borde vara lägre, max 2 våningar och helst hus eller radhus.

Gör om och gör rätt!

KOMMENTAR
Angående husens höjd se avsnitt "Stadsbild och gestaltning" under rubriken VANLIGT FÖREKOMMANDE SYNPUNKTER.

Det är inte tvingande att anordna parkering under mark. Parkering får anordnas i bottenplan på en av byggrätterna, delvis på gården och under mark. Detta beskrivs i planbeskrivningen under rubrik "Planförslag/Parkering och angöring".

Gällande byggnation i betong så reglerar detaljplanen varken val av stomme eller fasadmaterial. I planbeskrivningen anges att fasadkulör och material ska samspela med kringliggande bebyggelse och att den nya bebyggelsen med fördel kan utformas med träfasad. Eftersom kringliggande bebyggelse visar på variation i såväl fasadmaterial som kulör bedöms det finnas flera olika sätt att gestalta den nya bebyggelsen för att denna ska samspela med befintlig miljö och det bedöms därför inte vara motiverat att reglera fasadmaterial med planbestämmelser.

Angående synpunkt om sprängning se avsnitt "Störningar och risker i samband med genomförandet" under rubriken VANLIGT FÖREKOMMANDE SYNPUNKTER.

14. PRIVATPERSON 3 (1 PERSON, INKOM 2025-01-26)

Jag anser det som högst olämpligt att genomföra byggnationen av Gaffelkremlan 1 enligt nuvarande detaljplan. Bebyggelsen som föreslås passar tyvärr ej in i kvarteret och det kommer också öka trafiken vid förskola samt lekplats och fotbollsplan där det redan är mycket trafik i dagsläget. Det kommer naturligtvis också att sätta en hårdare belastning på Munkegärde förskola och Kullens skola som redan är för hårt belastade. Storleken på byggnaderna samt antalet lägenheter ställer jag mig starkt kritisk till.

Munkegärde är tillräckligt förtätat som det är redan.

KOMMENTAR
Angående bebyggelsens omfattning se avsnitt "Stadsbild och gestaltning" under rubriken VANLIGT FÖREKOMMANDE SYNPUNKTER.

För kommentar angående trafik förbi förskola mm se avsnitt "Trafik och parkering" under rubriken VANLIGT FÖREKOMMANDE SYNPUNKTER.

Kommunen har ett lokalförsörjningsprogram där skolor och förskolor ingår. Det bygger på en 4-årsplan som uppdateras årligen och som underlag finns bl.a. bostadsförsörjningsprogrammet och förväntade tidplaner för olika bostadsprojekt.

15. PRIVATPERSON 4 (1 PERSON, INKOM 2025-01-27)

Jag har läst detaljplanen och ser många problem med ert planerade bygge. Jag är orolig för hur vårt område kommer att bli i framtiden. I nuläget präglas det av låga byggnader, radhus och villor. Karaktären är lugn och harmonisk och ett 3-5 våningar högt flerfamiljshus skulle drastiskt ändra på detta. Eventuella sprängningar riskerar att skada våra hem. Jag är inte emot att man bygger nytt, men det ska harmoniera med den existerande miljön och ta hänsyn till oss som redan bor här. Ökad trafik och parkeringsproblem är en annan oro. En ytterligare konsekvens av bygget blir insyn och skuggeffekt. Ett höghus av denna storlek kommer att påverka många av oss genom insyn i våra hem och trädgårdar samt skuggeffekter som försämrar vår livskvalitet. Vi valde att flytta hit för att vi ville bo i ett lugnt område. En förtätning kommer att förstöra vårt lugna område.

KOMMENTAR
För kommentar angående områdets karaktär se avsnitt "Stadsbild och gestaltning" under rubriken VANLIGT FÖREKOMMANDE SYNPUNKTER.

För kommentar angående sprängning och skador på omgivande hus se avsnitt "Störningar och risker i samband med genomförandet" under rubriken VANLIGT FÖREKOMMANDE SYNPUNKTER.

För kommentar angående ökad trafik och parkeringsproblem se avsnitt "Trafik och parkering" under rubriken VANLIGT FÖREKOMMANDE SYNPUNKTER.

Beträffande beskuggning så ligger befintliga uteplatser på nordöstra sidan om eget radhus och skuggas idag från och med 10-11 tiden på förmiddagen under sommarmånaderna. Föreslagna byggrätter ligger i norr och nordväst och orsakar därför mindre skugga på uteplats än den egna byggnaden.

För allmänt resonemang om avvägning mellan allmänna intressen och enskilda intressen (såsom skuggning, insyn) se avsnitt "Värdeminskning av fastigheter" under rubriken VANLIGT FÖREKOMMANDE SYNPUNKTER. Se även kommentarer till yttrande 9 ovan.

16. PRIVATPERSON 5 (1 PERSON, INKOM 2025-01-28)

Härmed överklagar jag detta projekt med motiveringarna:

- Det skapar mer störande trafik
- Det inte in med ett högre hus i det befintliga området
- Det finns inga affärer i området
- Det finns endast en väg ut och in i området
- Befintliga vägar är inte dimensionerade för mer trafik i området

- De flesta av övriga fastigheter i området är med 2 våningsplan

KOMMENTAR
En trafikbullerutredning har utförts 2023 på uppdrag av Kungälvs kommun och konsekvenser redovisas i planbeskrivningen. Vad gäller bullersituationen som helhet delar länsstyrelsen kommunens bedömning och vidare utredning har inte bedömts som nödvändig. Angående övriga frågor kopplade till trafik se avsnitt "Trafik och parkering" under rubriken VANLIGT FÖREKOMMANDE SYNPUNKTER.

Angående byggnaders höjd se avsnitt "Stadsbild och gestaltning" under rubriken VANLIGT FÖREKOMMANDE SYNPUNKTER.

Service och affärer finns på nära avstånd i olika delar av Kungälvs centrum och att använda planområdet för handel är inte aktuellt.

17. PRIVATPERSON 6 (1 PERSON, INKOM 2025-01-28)

Jag motsätter mig detaljplanen Gaffelkremlan 1 i des nuvarande utformning. I förslaget nämns "*Bebyggelsens skala och utformning ska ta hänsyn till stadsdelens övergripande stadsbild. Tillkommande bebyggelse kan tillåtas vara högre än omgivande byggnader men utformningen ska anknyta till områdets småskaliga karaktär samt till kringliggande flerbostadshus- och småhusbebyggelse*." Och "*Befintlig industribebyggelse inom fastigheten föreslås rivas och ersättas av flerbostadshus i ca 4 – 5 våningar. Den nya bebyggelsen regleras bland annat i höjd, takutformning och byggnadsvolym för att anknyta till kringliggande bostadskvarter. Utformningen av bostadskvarteret regleras så att en gårdsyta skapas i mitten av kvarteret*."

Eftersom området runtomkring främst består av låg bebyggelse på 1–2 våningar, kan de nya, mycket högre byggnaderna upplevas opassande både estetiskt och när det gäller insyn. Flera bostäder har sina uteplatser bara några meter från området där arbetet planeras vilket inte bara sänker marknadsvärdet på bostäderna men medför också en känsla av att vara iakttagen. Dessutom finns en förskola mitt emot, nuvarande förslaget blir ett väldigt omfattande arbete vilket kan påverka barns säkerhet och välmående inte bara under själva arbetets gång men också i samband med ökad trafik och buller.

Jag ser helt klart positivt på att ytan nyttjas till flerbostadshus eller annan verksamhet men befintliga förslaget är direkt opassande.

KOMMENTAR
Angående för stor skillnad i höjd mellan ny och befintlig bebyggelse se avsnitt "Stadsbild och gestaltning" under rubriken VANLIGT FÖREKOMMANDE SYNPUNKTER.

För allmänt resonemang om avvägning mellan allmänna intressen och enskilda intressen (såsom insyn) samt marknadsvärde på fastigheter se avsnitt "Värdeminskning av fastigheter" under rubriken VANLIGT FÖREKOMMANDE SYNPUNKTER.

Angående barns säkerhet och välmående under byggtid se avsnitt "Störningar och risker i samband med genomförandet" under rubriken VANLIGT FÖREKOMMANDE SYNPUNKTER.

Angående trafiksäkerhet se avsnitt "Trafik och parkering" under rubriken VANLIGT FÖREKOMMANDE SYNPUNKTER.

En trafikbullerutredning har utförts 2023 på uppdrag av Kungälvs kommun och konsekvenser redovisas i planbeskrivningen. Sammantaget bedöms den ökade ljudnivå som föreslagen exploatering innebär vara acceptabel. Vad gäller bullersituationen som

helhet delar länsstyrelsen kommunens bedömning och vidare utredning har inte bedömts som nödvändig.

PRIVATPERSON 7 (1 PERSON, INKOM 2025-01-28)

Jag motsätter mig till byggnationen som planeras att ske på Gaffelkremlan 1 av flera anledningar. Exempelvis anser jag inte att det är lämpligt att bygga 4–5 våningshus i ett villa- & bostadsområde med max 2 våningar. För mig och mina grannar kommer även den nya bostaden medfölja mer insyn till våra bostäder och uteplatser. Detta kommer bidra till att bostadsvärdet går ner. Jag utgår från att byggnationen och rivningsarbetet kommer orsaka flera störningar i olika former, t.ex. ljud, skakningar och trafik. Detta är också något jag ser negativt på då det under en lång tid kommer störa många i området. Utöver det anser jag inte heller att det är lämpligt att utföra sådana omfattande byggprojekt när det finns en förskoleverksamhet precis på andra sidan gatan. Hur kommer den ökande trafiken påverka verksamheten? Hur kommer byggnationen påverka barnens ro och vila?

Jag ser positivt på att ytan nyttjas och gärna till bostäder eller verksamheter. Däremot anser jag inte att den detaljplanering som framförts är lämplig att genomföra.

KOMMENTAR

Angående synpunkt att husen är för höga se avsnitt "Stadsbild och gestaltning" under rubriken VANLIGT FÖREKOMMANDE SYNPUNKTER.

Den byggnads uteplatser som yttrandet hänvisar till ligger omkring 50 m från närmsta föreslagna byggrätt, vinklad snett bort från denna. Uteplatserna kommer att synas från föreslagna byggrätter och bedömningen görs att påverkan finns men inte är så betydande att åtgärd behöver vidtas. För allmänt resonemang om avvägning mellan allmänna intressen och enskilda intressen (såsom insyn) se avsnitt "Värdeminskning av fastigheter" under rubriken VANLIGT FÖREKOMMANDE SYNPUNKTER.

För kommentar gällande fastighetsvärden se avsnitt "Värdeminskning av fastigheter" under rubriken VANLIGT FÖREKOMMANDE SYNPUNKTER.

Se avsnitt "Störningar och risker i samband med genomförandet" under rubriken VANLIGT FÖREKOMMANDE SYNPUNKTER.

18. PRIVATPERSON 8 (1 PERSON, INKOM 2025-01-31)

Angående den föreslagna nybyggnationen på Gaffelkremlan 1 vill jag som boende på Helgonagatan X kraftigt ifrågasätta de nuvarande planer som finns. Bebyggelsen som föreslås passar ej in i kvarteret, ökar trafiken vid förskola samt lekplats/fotbollsplan där det idag redan är mycket trafik. Någon form av bostäder kan kanske byggas på tomten men den lämpar sig bättre för ex 6 st små lägre radhus eller liknande om det överhuvudtaget måste byggas där. Det bör finnas bättre mark för flerfamiljshus än denna tomt. Munkegärde är tillräckligt förtätat som det är idag. Är det hyres eller bostadsrätter som planeras?

KOMMENTAR

För kommentar om bebyggelsens omfattning se *avsnitt "Stadsbild och gestaltning" under rubriken VANLIGT FÖREKOMMANDE SYNPUNKTER.*

För kommentar angående trafik se avsnitt "Trafik och parkering" under rubriken VANLIGT FÖREKOMMANDE SYNPUNKTER.

Detaljplanen reglerar inte upplåtelseform så alla upplåtelseformer är möjliga i olika kombinationer.

19. PRIVATPERSON 9 (2 PERSONER, INKOM 2025-01-31)

Det nya Detaljplan förslaget är inte ok och får absolut inte träda "Laga Kraft" i sitt nuvarande utformande. Planerat planområde passar inte in med övergripande karaktärisering av befintliga bebyggelser i direkt anslutning av föreslagit Detaljplan. Era kommentarer i samrådsredogörelsen (Sidor 7 - 8) under rubriken "Stadsbild planering och gestaltningen" tar inte hänsyn till de befintliga bebyggelser i direkt anslutning av föreslagit plan området. Adresser Helgonagatan XX - XX kommer att få direkt ekonomiska konsekvenser genom minskat bostadsvärde. Utöver detta kommer de få soltimmar (förmiddagar) för de påverkade adresser kommer att försvinna helt. Kort sagt förslagit nybyggnationer är för höga för omgivningen. Detta ser man klart och tydligt på bild 31 på sidan 45 av Planbeskrivningen KS2018/0924. Byggnader av högre karaktär finns längre bort i området och nybyggnation av detta karaktär skulle absolut inte passar på det nya föreslagit Detaljplan. Byggnader på 1 - 2 plan är mycket mer estetiska anpassat på föreslagit planområdet.

Överklagan kommer att bli hög aktuellt om kommunen tar inte hänsyn till de inkomna synpunkter.

KOMMENTAR
Se avsnitt ”Stadsbild och gestaltning” samt ”Värdeminskning av fastigheter” under rubriken VANLIGT FÖREKOMMANDE SYNPUNKTER.

*De befintliga husen ligger sydväst om planområdet vilket gör skuggpåverkan begränsad till några få veckor under vår respektive sensommar/höst och gäller inte hela radhuset. Mer om hur kommunen bedömt påverkan på omgivningen finns i avsnittet ”*Värdeminskning av fastigheter*” under rubriken VANLIGT FÖREKOMMANDE SYNPUNKTER.*

20. PRIVATPERSON 10 (1 PERSON, INKOM 2025-02-03)

Jag har läst igenom de inkomna yttranden från de närboende. Väldigt bra synpunkter överlag. Gemensamt för dessa är att alla vänder sig emot den planerade byggnadshöjden. Det är oacceptabelt tondövt att kommunen väljer att fullständigt skita i oss som bor här och förkastar samtliga synpunkter. Man redovisar ett urval av minimala förändringar i planbeskrivningen med avseende på inkomna synpunkter:

"*Detaljplanens syfte har utvecklats för att tydliggöra att hänsyn ska tas till stadsdelens övergripande stadsbild och den nya bebyggelsen utformas så att den anknyter till kringliggande småskaliga bebyggelsemiljö.*"

I kommentarerna skriver man sedan att: "*Byggnadernas högsta tillåtna nockhöjd kvarstår i enlighet med samrådsförslaget då höjden fortsatt bedöms lämplig i förhållande till den övergripande stadsbilden i området.*"

Vi har helt olika analyser av vad som är acceptabelt i den frågan och det kan inte vara ett så svårt att revidera planen och kapa bort ett par våningar?

Angående framtida värdeförändringar på omgivande fastigheter skriver ni att:
"*Kommunens bedömning är i detta fall att bostäderna i närområdet fortsatt är lämpliga för bostadsändamål efter att bostäder, istället för småindustri, etablerats på Gaffelkremlan 1.*"

Som sagt riktigt tondövt.

Visst…vi kanske kan bo kvar men trivseln är rätt viktig?

Om det överhuvudtaget kommer att gå att sälja så blir det kanske med miljonförluster men det är något man förväntas acceptera i Kungälv?

KOMMENTAR
Se avsnitt "Stadsbild och gestaltning" samt "Värdeminskning av fastigheter" under rubriken VANLIGT FÖREKOMMANDE SYNPUNKTER.

Pernilla Attnäs Björk
Enhetschef planering, mark och exploatering
Sektor Samhällsbyggnad

Maria Örenfors
Planarkitekt
Sektor Samhällsbyggnad

BILAGA 1. LÄNSSTYRELSENS GRANSKNINGSSYTTRANDE

Länsstyrelsen
Västra Götaland

Yttrande 1 (2)

Datum
2025-01-31

Diarienummer
787-2025

Kungälvs kommun
hanna.hedin@kungalv.se

Granskningsyttrande över detaljplan för bostäder, Gaffelkremlan 1 och del av Munkegärde 1:1, i Kungälv, Kungälvs kommun, Västra Götalands län

Handlingar daterade 2024-12-16 för samråd enligt 5 kap. 22 § plan- och bygglagen (PBL 2010:900)

Länsstyrelsen samlade bedömning

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden att planen kan accepteras och därför inte kommer att prövas av Länsstyrelsen om den antas.

Motiv för bedömningen

Detta yttrande lämnas med stöd av 5 kap. 22 § plan- och bygglagen (PBL). Enligt 5 kap. 22 § PBL ska det av yttrandet framgå om förslaget innebär strida mot någon av de fem ingripandegrunderna.

Länsstyrelsen befarar inte att:

- Riksintresse kommer att skadas påtagligt
- Mellankommunal samordning blir olämplig
- Miljökvalitetsnormer (MKN) inte följs
- Strandskydd upphävs i strid med gällande
- Bebyggelse blir olämplig eller ett byggnadsverk olämpligt med hänsyn till människors hälsa och säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion

Postadress: 403 40 Göteborg Telefon: 010-224 40 00 E-post: vastragotaland@lansstyrelsen.se Webb: lansstyrelsen.se/vastra-gotaland
www.lansstyrelsen.se/vastragotaland/personuppgifter

Beslutande

Företrädare för natur- och vattenavdelningen samt avdelningen för civilt försvar och beredskap har bidragit till beredningen av detta yttrande. Beslutet har fattats av planarkitekt Sara Nylander

Denna handling har godkänts digitalt och saknar därför namnunderskrift.

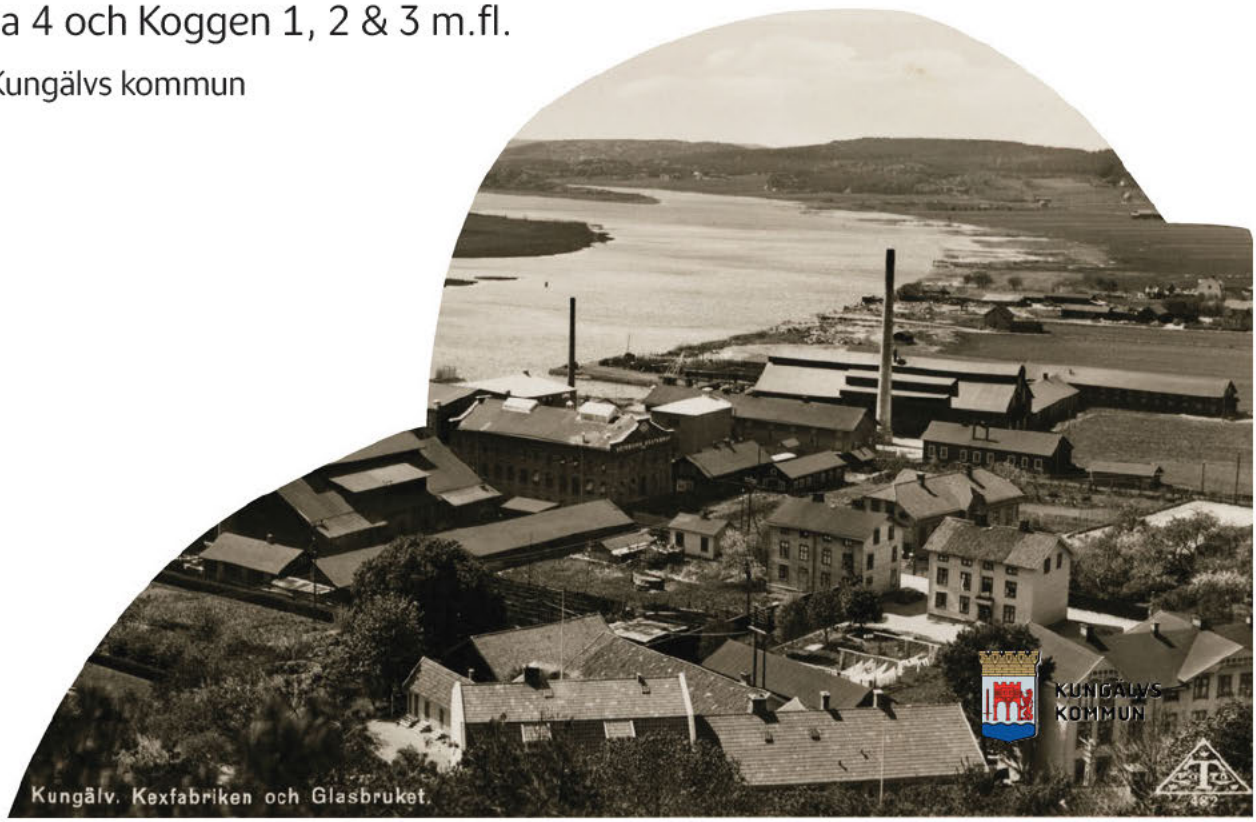
Kopia (utan bilaga) till:

Länsstyrelsen/
Natur- och vattenavdelningen, Stina Schött
Avdelningen för civilt försvar och beredskap, Linda Tofeldt
Funktionschef Plan och bygg, Nina Kiani Janson

PLANPROGRAM
KEXSTADEN

Fabrikerna 4 och Koggen 1, 2 & 3 m.fl.

i Kungälv, Kungälvs kommun



Detta planprogram är framtaget av Kungälvs kommun i nära samarbete med fastighetsägarna Orkla, genom Scandinavian Development, och Aspelin Ramm.

Följande kompetenser från Kungälvs kommun har medverkat i planarbetet: Projektledare, planarkitekt, stadsarkitekt, trafikstrateg, trafikingenjör, mark- och exploateringsingenjör, trädgårdsingenjör, VA-ingenjör

INNEHÅLL

INLEDNING 4
MOTIV ... 4

VISION KEXSTADEN 7
PROGRAMMETS LEDORD: STADEN VID VATTNET ... 9
OMRÅDETS ÖVERGRIPANDE PLANERING ... 9

PROGRAMFÖRSLAG 9
TRE KARAKTÄRSOMRÅDEN ... 10
ÖVERGRIPANDE STRUKTUR ... 11

PROGRAMFÖRSLAG 11
STADSDELENS INNEHÅLL OCH FUNKTIONER ... 21
MOBILITET OCH GATUNÄT ... 25
UTFORMNING AV GATURUM OCH STRÅK ... 27
GRÖN OCH BLÅSTRUKTUR ... 34
TEKNISKA LÖSNINGAR ... 37

STRATEGISKA MEDSKICK 38

KONSEKVENSER 39
STADSLIV OCH STADSBILD ... 39
GRÖNSTRUKTUR, NATURVÄRDEN OCH REKREATION ... 42
MARK, MILJÖ, HÄLSA OCH SÄKERHET ... 44
TEKNISK INFRASTRUKTUR ... 45

GENOMFÖRANDE 46
GENOMFÖRANDEFRÅGOR ... 46
FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR ... 46
EKONOMISKA FRÅGOR ... 47
TEKNISKA FRÅGOR ... 47

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR 50
STYRANDEDOKUMENT ... 50
STADS OCH LANDSKAPSBILD ... 56
KULTURMILJÖ ... 58
GRÖNSTRUKTUR, NATURVÄRDEN OCH REKREATION ... 61
TRAFIK OCH GATUNÄT ... 63
MARK, MILJÖ, HÄLSA OCH SÄKERHET ... 65
TEKNIK ... 68
SOCIALA FÖRUTSÄTTNINGAR ... 68
UTREDNINGAR ... 70
REFERENSER ... 71

INLEDNING

MOTIV

VAD ÄR ETT PLANPROGRAM?

Ett planprogram omfattar ofta ett större område och tas fram för att underlätta kommande detaljplaneskede. Planprogrammet kan sedan utgöra underlag för en eller flera detaljplaner.

Inom arbetet med ett planprogram kan översiktliga utredningar och visioner tas fram. Viktiga frågor och planeringsförutsättningar utreds i ett större perspektiv.

Programmet ställs ut på samråd för att föra dialog med berörda, sakägare och remissinstanser med flera för att ge möjlighet till insyn och påverkan innan planen får ett alltför konkret innehåll. Kommunens ställningstaganden och beslutsunderlag utökas på så sätt med fler erfarenheter och synpunkter. Till skillnad från detaljplaner är planprogram inte juridiskt bindande. Det finns heller inga lagkrav på innehållet i ett planprogram utan det är upp till kommunen att välja en lämplig nivå på planeringen.

VARFÖR TAS DETTA PROGRAM FRAM?

Kungälvs kommun är en av de 10 kommuner i landet som haft högst befolkningstillväxt senaste åren. Kommunen fortsätter att växa och en stor del av befolkningsökningen sker i centrala Kungälv. I kommunens budgetdirektiv (2024) framgår att Kungälvs kommun har ambition att vara ett levande lokalsamhälle och att Kungälv ska vara en trivsam och sammanhållen tätort. I kommunen ska det också finnas en god planering för attraktivt boende i olika former och behov genom hela livet.

Inom Kexfabriksområdet bedrivs idag inte längre någon produktion. Industrins avveckling ger kommunen möjligheten att utveckla centrala Kungälv. Kexstaden med sin storlek och sitt centrala läge i staden innebär en möjlighet för kommunen att bidra till uppfyllandet av de kommunala bostadsmålen. En omvandling av fabriksområdet innebär även en möjlighet till att tillföra nya kvaliteter till staden, bland annat genom att skapa ett sammanhängande rekreationsstråk som knyter samman Älvparken och Strandparken och omvandla en för allmänheten otillgänglig plats till en stadsdel som möter vattnet.

Under år 2020 inkom Orkla, ägarna till Göteborgs Kex, med en ansökan om planbesked för sina fastigheter Fabrikerna 4 och 11 (numera samlade under fastigheten Fabrikerna 4). I samband med detta inkom även Aspelin Ramm, fastighetsägare till Koggen 1 - 3 med en ansökan om planbesked för sina fastigheter. Syftet med exploatörernas ansökan om planbesked var att omvandla området till en ny stadsdel med en blandning av bostäder, arbetsplatser och service. I november 2020 respektive januari 2021 beslutade Kommunstyrelsen att ge positivt planbesked för de båda ansökningarna och att detaljplanerna skulle föregås av ett planprogram.

Planprogrammet är en möjlighet för kommunen att göra strategiska vägval för områdets markanvändning och belysa avgörande planerings- och genomförandefrågor i ett tidigt skede. Att ta fram ett planprogram är också lämpligt när det finns ett stort allmänt intresse eftersom detta ger allmänheten större möjlighet att ta del av, och tycka till om planeringen.

PROGRAM- OCH PLANPROCESSEN

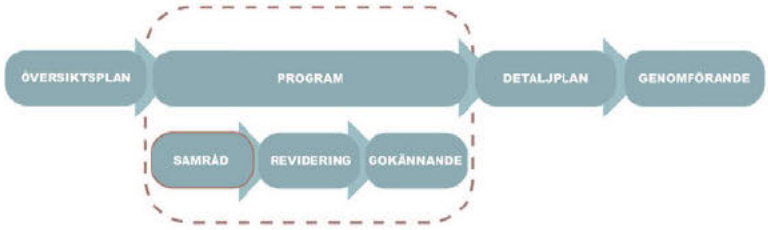
Planprogrammet ställs ut för samråd vilket är det första steget i programprocessen. Synpunkter som inkommer under samrådet sammanställs i en programsamrådsredogörelse och arbetas in i planprogramsförslaget. Planprogrammet revideras innan det godkänns i kommunfullmäktige.

Efter att planprogrammet godkänts i kommunfullmäktige utgör det en grund för den fortsatta planeringen av området vilket sker genom detaljplanering. I detaljplanen utgör programmet ramverket och detaljerna så som åtgärder för geoteknik, sanering, antal våningar, fasadmaterial, åtgärder för trafik och andra frågor studeras närmare och regleras.

SYFTE

Planprogrammet syftar till att, med den för programområdet framtagna visionen som grund, tydliggöra den övergripande inriktningen för området Kexstaden i omvandlingen till en ny stadsdel. Området ska omvandlas från ett fabriksområde till en stadsmässig och väl integrerad del av centrala Kungälv. Den nya stadsdelen ska innehålla bostäder, verksamheter och service där andelen verksamheter och service ska vara väl anpassat efter såväl stadsdelen som centrala Kungälv som helhet. Inom stadsdelen ska en tät blandad bebyggelse eftersträvas som tar hänsyn till platsens historia, kulturmiljö och till kringliggande bebyggelse. En central del i områdets utveckling är också att stärka stadens kontakt med vattnet. Genom det nya Älvstråket som kopplar samman Älvparken med Strandparken skapas attraktiva mötes- och rekreationsplatser vid älven.

Planprogrammet ska ta ett samlat grepp om områdets framtida utveckling och fungerar som ett strategiskt underlag för kommande detaljplanering. Planprogrammet ska formulera huvuddragen för



kommunens mål med området Kexstaden och redovisa principiella riktlinjer och ställningstaganden för den fortsatta planeringen.

I programarbetet utreds hur platsen används idag, vilka problem och möjligheter som finns och vad som behöver göras för att de nya idéerna ska bli verklighet.

BAKGRUND

OMRÅDET

Programområdet är beläget i centrala Kungälv och omfattar hela det tidigare fabriksområdet för Göteborgs Kex samt intilliggande fastigheter direkt väster om fabriksområdet (fastigheterna Koggen 1, 2 och 3). Området avgränsas ungefärligt av Strandgatan, Liljedalsgatan. Trädgårdsgatan, Nordre älv, Ålvparken och Strandparken. Fabriksområdet och fastigheterna Koggen 1–3 är i dag privatägda medan kringliggande gatu- och parkområden ägs av kommunen.

Inom fabriksområdet har Göteborgs Kex tidigare bedrivit storskalig bageriverksamhet sedan 1800-talet och området har under lång tid haft stor betydelse för Kungälvs industriella utveckling. Den omfattande anläggningen har inrymt flera fabriksbyggnader samt stora ytor för godshantering och parkering. År 2018 beslutade ägarna till Göteborgs kex att flytta sin produktion utomlands och idag sker inte längre någon kexproduktion i området. Väster om fabriksområdet (Koggen 1 - 3) finns idag en byggnad som bland annat inhyser kontor, restaurang och gym samt en markparkering.

Programarbetet har ett helhetsperspektiv i planeringen vilket gör att vissa frågor berör områden utanför själva fabriksområdet. Avgränsningen av programområdet ska därför inte ses som en skarp avgränsning utifrån exempelvis fastighetsgränser. Då området utgör en viktig del i centrala Kungälv är kopplingarna till närliggande områden viktiga och programarbetet behöver i vissa frågor fånga upp ett större område än det som avgränsas av de aktuella fastigheterna.

Längre fram i planeringsprocessen, när programarbe-



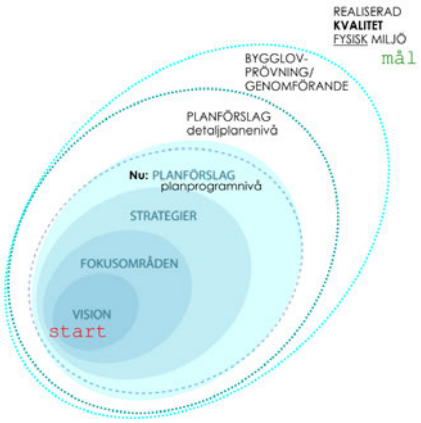
tet är färdigställt och arbete med detaljplanering kan påbörjas, så kommer områden för detaljplanering avgränsas.

VARFÖR KALLAS OMRÅDET KEXSTADEN?

Under arbetet med planprogrammets vision framkom vikten av en koppling till platsens historia. Ett sätt att låta platsens industrihistoria leva vidare i samband med utveckling av området är genom namn. Arbetsnamnet för området och planprogrammet utarbetades därför till Kexstaden.

HUR HAR VI KOMMIT HIT?

Inför programsamrådet har övergripande utredningsunderlag tagits fram för att ge en inledande bild över områdets förutsättningar. Underlaget har sedan legat till grund för det förslag som presenteras i programhandlingen. Under arbetets gång har kontinuerlig dialog skett mellan förvaltning och politik. I tidigt skede arbetades en vision fram för områdets utveckling fram vilken legat till grund för förslaget. En medborgardialog hölls även i tidigt skede för att hämta in allmänhetens tankar och idéer om framtidens



Kexstaden. Framtagandet av programhandlingen har skett i samarbete med fastighetsägare och exploatörer. Förslaget har studerats övergripande utifrån en teknisk och ekonomisk genomförbarhet.

Medborgardialog

Under våren 2022 hölls en medborgardialog med syfte att i ett tidigt skede få Kungälvs invånares uppfattning om hur de anser att utvecklingen av området bör se ut och vilka kvalitéer som hade uppskattas. Den syftade också till att tidigt i processen nå ut till Kungälvs invånare med information om att arbetet med planprogrammet för Kexstaden påbörjats. Dialogen bestod av en enkätundersökning, dialogmöte och workshops med gymnasieelever.

Sammanfattningsvis var de deltagande överlag positiva. En utveckling av Kexstaden sågs som en möjlighet att skapa en hållbar och attraktiv stadsdel, samtidigt som det ansågs viktigt att bevara platsens historia.

Generellt såg de deltagande att en utveckling av Kexstaden kan ha stor potential att tillföra positiva kvaliteter till staden. Att tillgängliggöra älven i ett område som tidigare varit stängt för allmänheten och skapa ytor för rekreation och aktiviteter var en av de möjligheter som särskilt lyftes fram. Utvecklingen av Kexstaden sågs också som en möjlighet att göra Kungälv mer levande genom att locka turister och skapa nya mötesplatser. Det förespråkades en blandning av bostäder, restauranger, grönområden och aktivitetsplatser för att främja liv, rörelse och social interaktion. Det uttrycktes också hopp om att skapa en stadsdel med hållbarhet i fokus och att bevara kopplingar till Kexfabrikens historia.

Under medborgardialogen gavs också uttryck för de risker som invånarna såg med utvecklingen av den nya stadsdelen. Fabriksområdet representerar stadens industriella arv och har både en nostalgisk och kulturell betydelse för många kungälvsbor. Under medborgardialogen gavs uttryck för en oro att platsens och en del av Kungälvs identitet ska gå förlorad. Även bebyggelsens omfattning lyftes i medborgardialogen. Det ansågs viktigt att den nya bebyggelsen inte blockerar tillgången till älven och att bebyggelsens skala anpassas till kringliggande områden och att området inte överexploateras.

Programsamrådsredogörelse

Planprogrammet var utställt på samråd mellan 17 juli 2025 till 14 september 2025 och två öppna hus för allmänheten hölls 25 juni 2025 samt 25 augusti 2025.

Under samrådet inkom cirka 100 synpunkter från myndigheter, regionala och kommunala organ, föreningar och privatpersoner. Synpunkterna ger ett mycket gott underlag för både revidering av planprogrammet och kommande detaljplaner.

De vanligaste synpunkterna som inkom från privatpersoner rörde geoteknik, markföroreningar, trafik, exploateringsgrad och våningsantal, kulturmiljö, gestaltning och översvämning.

Rörande geoteknik, markföroreningar, trafik och översvämning handlade synpunkter överlag om att planområdet inte har tillräckligt med utredningsunderlag och att det krävs mer och mer detaljerade utredningar. I nästa skede, detaljplanenskedet, kommer flera och mer detaljerade utredningar att tas fram rörande många aspekter så som geoteknik och markföroreningar.

Rörande exploateringsgrad och våningsantal, kulturmiljö, gestaltning berörde yttrandena framförallt att exploateringsgraden är hög och det våningsantal som föreslås i vissa delar av planområdet passar inte in i Kungälv eller i kulturmiljön i området. Även här kommer det i detaljplaneskedet tas fram mer detaljerade studier av föreslagen bebyggelse så att den anpassas till kulturmiljön i området och Kungälv som helhet. Det är viktigt att ny bebyggelse hittar rätt i avvägningen mellan hänsyn till det äldre Kungälv samtidigt som ett nytt bebyggelselager adderas för framtidens Kungälv.

VISION KEXSTADEN

ARBETSMODELL

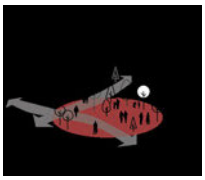
Arbetet med visionen inleddes under hösten 2021 med ett antal workshoppar som genomfördes med kommunens förvaltningar och exploatörer. Visionsarbetet är indelat i en övergripande vision, fokusområden samt strategier. Den övergripande visionen är det mål som utvecklingen av området navigerar mot och strävar efter att uppnå. Visionen konkretiseras i fyra olika fokusområden som fungerar vägledande i arbetet med att uppnå visionen. De är planprogrammets huvudprioriteringar och ska vara drivande för både riktningen och intentionerna i arbetet mot visionen. För respektive fokusområde finns ett antal strategier formulerade för att skapa de kvaliteter och karaktärer som är beskrivna i visionen och fokusområdena. Strategierna är arbetsredskap som legat till grund för framtagandet av planprogrammet och hjälper till att prioritera i den fortsatta planeringen och utvecklingen av planförslaget.

VISION – STADEN VID VATTNET

”Kexstaden är stadsdelen där staden möter vattnet. Här finns rum för aktivitet och vardagsliv för boende, besökare, arbetande och andra verkande. Med en utformning som knyter an till platsens historia skapas variationsrika stadsrum som lockar invånarna ner till vattnet. Den nya stadsdelen kompletterar de befintliga stadsdelarna i Kungälv med en helt ny miljö – staden vid vattnet.”



Flygfoto över Kexfabriken, cirka 1940



LEVANDE OCH KVALITATIVA STADSRUM MED AKTIVA ALLMÄNA STRÅK OCH PARKMILJÖER

Kexstaden är en plats där många bor men även där verksamheter och mötesplatser skapar liv under dygnets alla tider. Stadsdelens mötesplatser är av olika karaktär och de aktiva stråken binder ihop centrala Kungälvs olika stadsdelar.

Strategier

- Genom att samla mötesplatser och aktiviteter på utvalda platser och stråk skapas både ett bättre underlag för verksamheter och lugnare kvartersgator.
- Genom att skapa tydliga och gena stråk till viktiga knytpunkter gynnas hållbar mobilitet.
- Genom gröna stråk och parker skapas trivsamma boendemiljöer och upplevelserika stadsrum.
- Genom att utforma flexibla allmänna ytor kan en plats användas för flera syften.



ARKITEKTUR MED EN ESTETISK OCH VARIATIONSRIK UTFORMNING

Kexstadens siluett blir stadens nya ansikte utåt för de som passerar eller besöker Kungälv. Stadsdelens arkitektur och gestaltning är varierad samtidigt som det finns en sammanhängande röd tråd i dess utformning. Den hållbara, kvalitativa arkitekturen bidrar till att stadsdelen får en egen identitet och skapar attraktiva boenden.

Strategier

- Genom att skapa en variation i bebyggelsens höjd uppstår en utrycksfull siluett av Kungälvs stad.
- Genom att anpassa gestaltning och volymer bildas en mjuk övergång mellan den nya och den gamla staden.
- Genom en medveten strategi för hur stadsdelens byggnader, gator och platser varieras skapas en sammanhängande och balanserad gestaltning.
- Genom en hög ambitionsnivå avseende gestaltning och tekniska lösningar kan en hållbar stadsdel utvecklas.

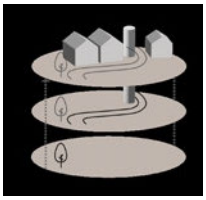


STADENS MÖTE MED VATTNET OCH STADSDELEN

Kexstaden är en integrerad del av staden och ger alla dess invånare möjlighet att känna närhet till vattnet. Mötet med älven sker i ett urbant stråk som utgör en viktig del av stadsdelens karaktär och identitet. Här erbjuds många olika möjligheter att röra sig längs med älven, men även att stanna till och komma ner till vattnet.

Strategier

- Genom att förbinda Älvparken och Strandparken skapas ett sammanhängande rekreationstråk längs med älven.
- Genom promenadstråkets urbana karaktär utvecklas nya upplevelsevärden och funktioner vid vattnet.
- Genom anpassning till högvatten skapas en stadsdel med bebyggelse som håller över tid.
- Genom att ge mötesplatser flera funktioner kan lösningar mot högvatten samtidigt utforma upplevelsevärden som bjuder ner allmänheten till vattnet.



STARK IDENTITET MED KOPPLING TILL PLATSENS HISTORIA

Industrin längs Nordre älv har varit en viktig förutsättning för Kungälvs framväxt och utveckling. I Kexstaden utgör platsens industrihistoria en värdebärande grund som bidrar till platsens identitet. På så sätt kan stadens framtida invånare ta del av platsens historia men i ett nytt sammanhang.

Strategier

- Genom att vända stadens ansikte mot vattnet återfås den historiska relationen Kungälv haft till älven och skapar ny årsring med en ny typ boendemiljö i Kungälv
- Genom att stärka de fysiska och visuella sambanden till Västra gatan ges förutsättningar för att förstå platsens framväxt och tidigare sammanhang. De förstärkta kopplingarna blir en länk mellan gammalt och nytt.
- Genom att strukturer och element från områdets olika tidslager integreras tillsammans med de nya tilläggen skapas en spännande miljö med egen identitet.

PROGRAMFÖRSLAG

Programförslaget utreder en omvandling av fastigheterna Fabrikerna 4 och Koggen 1 - 3 från ett verksamhetsområde till en innehållsrik och karaktärsfull stadsdel med nya bostäder, arbetsplatser, förskolor, parker och torg. Programmet föreslår ett hamntorg, ett allmänt älvstråk och ett parkstråk. Dessutom ska ett nordsydligt promenadstråk skapas som bjuder in kungälvsborna ner till älven.

I programförslaget ingår cirka 1 300 – 1 600 bostäder, två förskolor och ett mindre antal centrumverksamheter. 1300 – 1600 bostäder ger maximalt 160 000 bruttoarea (BTA), exklusive ytor för parkering, grönytor och infrastruktur.

Inom området föreslås en blandning av bostäder, arbetsplatser och allmänna platser. Grönområden ingår som en del i bebyggelsestrukturen i form av parker och gröna kopplingar i gaturummet. Centralt i området och längs med älvstråket föreslås en blandning av arbetsplatser, service och bostäder. I övriga delar ligger betoningen på bostäder kompletterat med service i form av förskolor.

PROGRAMMETS LEDORD: STADEN VID VATTNET

Programmets ledord för områdets omvandling är ”Staden vid vattnet”. Programförslaget ger ramar för en framtida omvandling bland annat genom beskrivning av den arkitektoniska idén och strukturplanen.

Målet är att bygga vidare på befintlig bebyggelsestruktur och infrastruktur, skapa arbetsplatser samt bevara och utveckla grönskan som finns. Det är också viktigt att bevara det kulturhistoriska arvet och utveckla området mot en stadsmiljö med karaktären blandstad.

Med omvandlingen till blandstad behöver även rekreativa allmänna platser, grönska, offentlig service och förskola säkerställas. Utgångspunkten är att ta tillvara befintliga kvaliteter och tillföra nya. Befintliga kvaliteter såsom närheten till älven, kulturbyggnader som många kungälvsbor kan knyta an till, centralt läge i Kungälvs centralort, stora uppväxta träd och bra kollektivtrafik ger en bra grund för en blandad stadsmiljö som erbjuder de urbana kvaliteter som både boende och företag efterfrågar.

OMRÅDETS ÖVERGRIPANDE PLANERING

Den övergripande strukturen utgår från sju huvudprinciper: Älvstråket, siktlinjer, Promenadgatan, Hamntorget, öst-västlig koppling, bibehåll befintliga vägar och kulturhistoria. Utifrån dessa huvudprinciper skapas en struktur med fem delområden.

Programmet föreslår att de befintliga parkerna Älvparken och Strandparken knyts ihop genom ett grönt stråk längs med älven, Älvstråket. Älvstråket blir sammanlänkningen som länge saknats för att få staden ner mot vattnet.

I mitten av Älvstråket ligger Hamntorget, en sammanlänkade knutpunkt i området med ytor för verksamheter och mötesplatser.

Från Hamntorget kan man gå in i området via Promenadgatan, en gata med aktiva bottenvåningar som leder upp mot Strandgatan och Västra gatan.

Gatunätet bygger vidare på befintlig gatustruktur men med kompletterande gator och breddning av befintliga för att förbättra för gående och cyklister och skapa ett mer finmaskigt gatunät och kvartersstruktur.

Strandgatan och Västra strandgatan kopplas samman med en ny öst-västlig gata som kopplas till Liljedalsgatan och skapar en ny stomme att bygga upp kvartersstruktur och nya lokalgator kring. Alla gator ska utformas för att skapa trivsamma och trygga gaturum för gångtrafikanter.

Den nya stadsbyggnadsstrukturen ska stärka kopplingen till angränsande områden och tydliggöra området utåt, samtidigt som den knyter an till områdets industriella kulturhistoria.

Den nya bebyggelsen kan i områdets centrala delar nå upp till 13 våningar, men ska i områdets ytterkanter anpassas till omgivande bebyggelses skala och utformning.

Den nya bebyggelsen ska också anpassas och samverka med kulturhistoriskt värdefulla miljöer utanför programområdet.

TRE KARAKTÄRSOMRÅDEN

Förslaget är indelat i tre karaktärsområden med en flytande avgränsningar. Varje område har en egen utformning som utgår från platsens förutsättningar och de övergripande stadsbyggnadsprinciperna för programområdet. Målet är att stärka kopplingarna till angränsande områden och ge området en tydlig identitet gentemot omgivningen.

I väster föreslås en mer uppbruten bebyggelse, en modern trädgårdsstad som knyter an till villaområdet och öppna upp området mot vattnet. Området ska vara lummigt med förträdgårdar och gavelmotiv mot älven.

Längs Strandgatan föreslås bevarande av Gröna villan och en mer traditionell form av bebyggelse som knyter an till befintlig och kommande bebyggelse i Liljedalsområdet och riksintressebebyggelsen längs Västra gatan.

I mitten av området och längst älven föreslås ett bevarande av Bräckboden, 80-talskontoret, en tegelfasad och en arkitektur som knyter an till områdets industrihistoria samt ett öppen struktur som öppnar upp området mot älven.



Modern trädgårdsstad



Industriarv och älvnära



Längs Strandgatan



PROGRAMFÖRSLAG

ÖVERGRIPANDE STRUKTUR

Den övergripande strukturen är framtagen för att ge ett ramverk och förhållningssätt till hur Kexstaden ska utvecklas. Den bygger på sju huvudprinciper med utgångspunkt från planprogrammets vision. Huvudprinciperna omfattar:

- Älvstråket – ett rekreationsstråk längs älven som binder samman Älvparken och Strandparken och skapar ett sammanhängande stråk ända från Kongahälla center till fästningen och utformas för att skydda området mot stigande vatten och översvämning
- Siktlinjer – tydliga siktlinjer från omgivande stadsdelar ned mot älven är viktiga för att stärka kopplingen och uppnå visionen med en stad som möter vattnet
- Promenadgatan - centrums promenadvänlighet fortsätter ned mot vattnet längs en gata med aktiva bottenvåningar som ger ett levande stadsrum
- Hamntorget – ett samlande torg vid älvkanten där områdets industrihistoria återupplivas genom ett synliggörande av den gamla industrihamnen
- Öst-västlig gata – en tvärkoppling genom området som avlastar Liljedalsgatan
- Strandgatan, Trädgårdsgatan, Liljedalsgatan och Västra Strandgatan – gatorna bibehålls i sina lägen men breddas för att möjliggöra högre trafiksäkerhet och framkomlighet. Trädgårdsgatans befintliga gröna ytor utvecklas till ett parkstråk
- Kulturhistoria – bevarande av "Gröna villan" och om möjligt även ett bevarande av "80-talskontoret", "Bräckboden" och delar av tegelarkitekturen från 1950-talet samt närheten till Västra gatan

Huvudprinciperna innebär att området blir indelat i fem delområden som i sin tur kommer att delas in i mindre områden när området studeras närmare i detaljplansfasen. Promenadgatans och den öst-västliga gatans placeringar är inte fastlåsta. Beroende på vad mer detaljerade undersökningar och förutsättningar visar på i kommande detaljplaneskede kan dessas läge komma att justeras.

Den övergripande strukturplanen är bara en del av helheten för hur stadsdelen ska utvecklas. Till strukturkartan hör temakartor som tydliggör ytterligare riktlinjer för stadsdelen, till exempel om mobilitet, grönstruktur, bebyggelsens skala och bebyggelsens struktur inom respektive delområde.

BEBYGGELSE

BEBYGGELSESTRUKTUR

Strukturplanen utgör en övergripande indelning av stadsdelen i olika delområden, vilka i sin tur ska delas in i mindre kvarter i senare skede. Detta kan göras på olika sätt beroende på hur förutsättningarna för respektive område ser ut och vad som framkommer i vidare utredningsarbete.

Ambitionen är att skapa en mjuk övergång från den äldre, befintliga bebyggelsen till Kexstaden och stärka kontakten med vattnet genom siktlinjer och smitvägar genom kvarteren. Detta är särskilt viktigt längs Strandgatan där området möter riksintresseområdet som sträcker sig kring Västra gatan ned mot fästningen.

Variation i kvartersformer och stadsrum

En blandning av olika kvartersformer ger möjlighet till en attraktiv variation av stadsrum. Utformningen av varje individuellt kvarter varierar beroende på kvarterets läge i området. Vid utformning av kvarteren bör en balans eftersträvas mellan privat och offentligt rum, mellan avskildhet och öppenhet, samt mellan bevarandet av historiska värden och skapandet av en modern, levande stadsdel.

Sluten kvartersstruktur längs huvudstråk

Längs Strandgatan, Liljedalsgatan, den nya öst-västliga gatan och förmodligen även längs Trädgårdsgatan behöver bebyggelsen vara av sluten karaktär för att skydda mot trafikbuller. Bebyggelsen mot promenadgatan bör huvudsakligen också vara av sluten karaktär för att skapa en tydlig rumslighet och rörelseriktning eftersom det är ett utpekat stråk för centrumverksamheter.

En sluten kvartersstruktur ger privata innergårdar och avskärmning, men kan samtidigt begränsa möjligheterna till siktlinjer, ljusinsläpp till bostadsgården och ventilation i gaturummet och kan även ge en monoton upplevelse av gaturummen om inte husen och gatan utformas med omsorg.

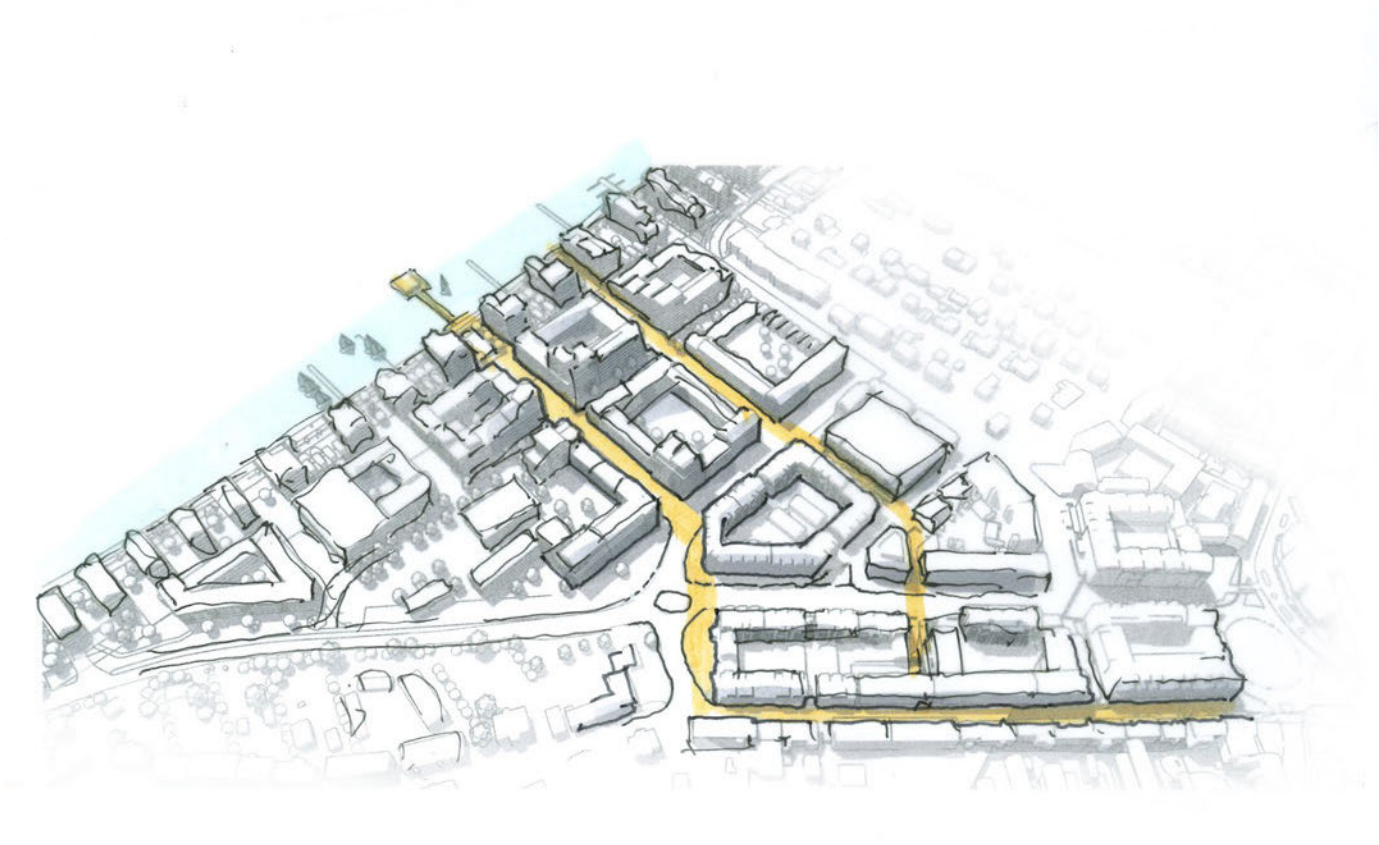
Öppen och genomsläpplig kvartersstruktur

Inom övriga områden finns bättre förutsättningar för genomsläppliga kvarter, som kan kombinera halvprivata gårdar med smitvägar som skapar siktlinjer och ger ökad tillgänglighet för gående och cyklister. En öppen kvartersstruktur har dock även negativa konsekvenser där en öppen gård inte ger samma känsla av ägandeskap för de boende i området vilket kan göra att gården nyttjas i mindre utsträckning än en helt sluten, privat gård.

Längs Västra Strandgatan krävs en öppen bebyggelsestruktur för att bibehålla de naturliga siktlinjerna längs villagatorna i Änghemsplan.

PROGRAMFÖRSLAG





Volymskiss över Kexstaden framtagen av Orkla/Scandinavian development genom Krook&Tjäder

Rutnätsindelning kan ge en tydlig stadsstruktur, medan en mer organisk indelning kan spegla äldre industriområden och underlätta bevarande av historiska byggnader. Genom att anpassa bebyggelsestrukturen efter platsens specifika förutsättningar kan Kexstaden utvecklas till en dynamisk och välfungerande stadsdel där staden möter vattnet.

Närmast älven är kvarter med mer öppen karaktär att föredra för att maximera utsikten, skapa ljusa bostäder och stärka kopplingen till vattnet genom att möjliggöra fler siktlinjer. En genomsläpplig flexibel kvartersstruktur möjliggör grönytor som öppnar sig mot vattnet och en variation i stadsrummet längs med Älvstråket.

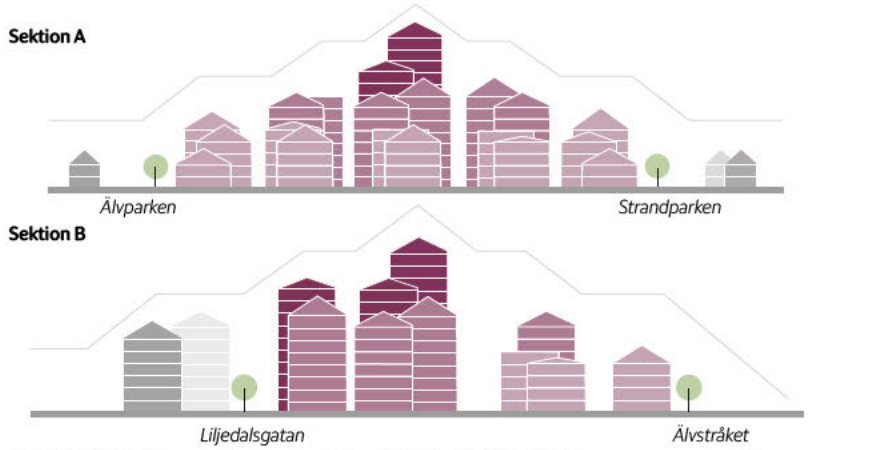
Siktlinjer som styrande princip

Bevarande, och skapande av, siktlinjer i området har styrt hur strukturen i området ser ut. Siktlinjer är en viktig del i den övergripande visionen för Kexstaden för att stärka kopplingen till vattnet och bevara kopplingen mellan Västra gatan och älven. Planprogrammet pekar ut några centrala siktlinjer vilka är utvalda för att bevara och förstärka viktiga visuella samband med älven. Fler siktlinjer behöver utredas, framför allt i områden där bebyggelsen riskerar att skymma viktiga vyer, och även de i kartan utvalda siktlinjer behöver ses över under tiden som planprogrammet bearbetas.

För att ta hänsyn till kulturmiljön i närområdet är det viktigt att säkerställa att Västra gatan behåller en tydlig visuell och fysisk koppling till vattnet, vilket kan uppnås genom anpassningar av kvartersstrukturen och strategisk placering av byggnader och grönstråk.

BEBYGGELSENS SKALA

Omvandlingen från industribebyggelse till en ny stadsdel med hög täthet skapar en ny siluett i Kungälv. Programmet anger en övergripande inriktning för den nya bebyggelsens skala i ungefärligt antal våningar och hur nya byggnaders höjd ska fördelas inom området. I detaljplaneskedet preciseras höjd och volym för enskilda byggrätter som kan öka eller minska beroende på platsspecifika förhållanden.





Med anledning av bland annat närliggande riksintresse för kulturmiljö är bebyggelsens höjdförhållande till kringliggande bebyggelse av särskild vikt inom delar av området. Ökat antal våningar i detaljplaneskede ska därför göras med stor försiktighet och inom vissa områden inte alls, vilket preciseras nedan.

Pyramidprincipen – varierande höjd och mjuka övergångar

För att övergången mellan befintliga stadsdelar och den nya inte ska bli för skarp behöver den nya bebyggelsens skala anpassas. Byggnadernas skala föreslås därför variera inom området enligt en "pyramidprincip" med en indelning i fyra områden med olika maximala våningstal.

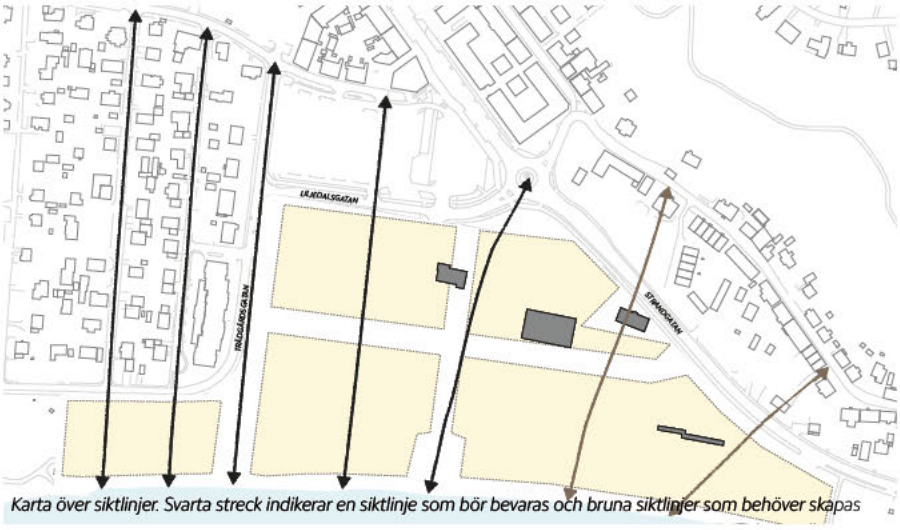
För att mjuka upp övergången från den låga småhusbebyggelsen öster och väster om Kexstaden föreslås den nya bebyggelsen vara lägre i programområdets ytterkanter. In mot mitten av området kan höjden ökas för att vara som högst kring områdets mittersta och norra delar. Närmast älven ska bebyggelsens skala hållas lägre. Pyramidprincipen skapar en sammanhållen variation i höjd inom stadsdelen vilket ger en uttrycksfull siluett samtidigt som övergången mellan befintligt och nytt mjukas upp.

Norra entrén och högre bebyggelse

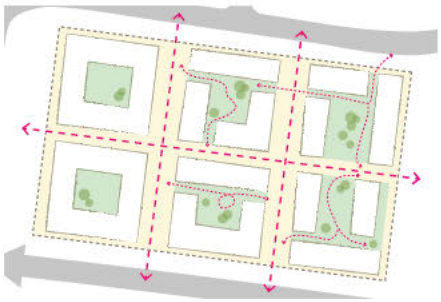
I stadsdelens norra delar ska bebyggelsen möta befintlig och planerad bebyggelse inom Liljedalsområdet, intill cirkulationsplatsen vid Strandgatan, som i folkmun kallas "Krukan".

Detta innebär en högre skala i programområdets norra ytterkant jämfört med ytterkanterna åt öster och väster. Bebyggelsens skala är här även ett sätt att markera områdets entré norrifrån och leda in boende och besökare längs promenadstråket och vidare ner mot hamntorget.

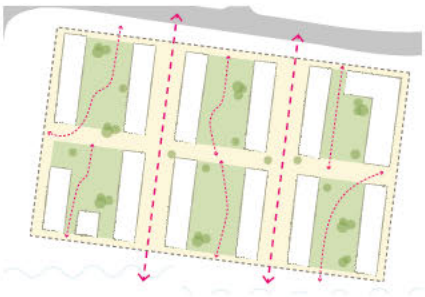
Högre bebyggelse är ett sätt att markera att det är här som områdets centrumverksamheter finns koncentrerade. Sett från norr föreslås byggnader variera mellan omkring 7–9 våningar för att kunna öka något längre in i stadsdelen. Enstaka byggnader högre än 10 våningar kan studeras i detaljplaneskede, men antal våningar ska ej överstiga 13.



Karta över siktlinjer. Svarta streck indikerar en siktlinje som bör bevaras och bruna siktlinjer som behöver skapas



Exempel på storkvarter med olika grad av genomsläpplighet lämplig i de övre bebyggelseområdena för att dels knyta av till en äldre bebyggelsestuktur dels skapa trivsamma innergårdar skyddade från buller



Exempel på öppen struktur som är lämplig att uppföra vid älven då det ger bra förutsättningar för siktlinjer som knyter an staden till vattnet i enlighet med visionen för Kexstaden.

Höga byggnader kommer att utmärka sig i stadssiluetten och vara särskilt synliga i stadsbilden när man möter staden från öst/sydöst och väst/sydväst. Utformningen av höga byggnader ska ges särskild omsorg och tydliga krav på utformning behöver ställas i detaljplaneskedet, med grund i detta programs gestaltningsprinciper.

Strandgatan – östra entrén och kulturmiljöhänsyn

Kvarteren längs Strandgatan utgör stadens entré österifrån och angränsar till Strandparken och den äldre bebyggelsen längs Västra gatan som är av riksintresse för kulturmiljö, vilket gör att här måste extra hänsyn tas.

Inslag av lägre bebyggelse (2–3 våningar) ska eftersträvas och placering av dessa behöver särskilt utredas i detaljplaneskede för att hitta vilka platser som är mest lämpade.

Här ska det upplevda våningsantalet inte överstiga 4 våningar. Med detta avses att en femte våning kan tillåtas förutsatt att denna våning byggs som en inredd vindsvåning under sadeltak ut mot Strandparken och Strandgatan. Om detta ska gälla längs hela Strandgatan behöver studeras vidare i detaljplaneskedet.

Trädgårdsgatan och Västra Strandgatan – västra entrén

Området längs Trädgårdsgatan och Västra Strandgatan utgör områdets entré västerifrån. Ny bebyggelse ska här möta befintlig småhusbebyggelse och parkmiljö.

Jämfört med området längs Strandgatan bedöms dock kringliggande miljö inte vara lika känslig här. Längs Trädgårdsgatan föreslås även ett parkstråk som i sig mjukar upp övergången mellan befintlig och ny bebyggelse.

Den nya bebyggelsen föreslås här variera i omkring 3–5 våningar närmast gaturummet för att öka i skala åt öster och söder (mot älven och mot stadsdelens mitt).

Älvstråket – stadens ansikte utåt

Bebyggelsen längs älvstranden kommer att bli stadsdelens och stadens ansikte utåt när man möter staden från Nordre älvbron/E6 söderifrån och om man kommer i båt längs älven.

Det är framför allt sett från detta håll som pyramidprincipen kommer framträda. Den nya bebyggelsen föreslås här variera i omkring 5–8 våningar.

Byggnader i den högre delen av spannet (7–8 våningar) närmast Älvstråket behöver dock göras med stor försiktighet. Viss koncentration av högre bebyggelse kan studeras kring Hamntorget där promenadgatan möter Älvstråket, men den generella principen bör vara att bebyggelsen hålls lägre närmast älven för att öka i skala åt norr.

Bebyggelsens skala är här även en viktig aspekt för upplevelsen när man går längs med Älvstråket. Skalan behöver därför anpassas i förhållande till Älvstråkets bredd och utformning. Inslag av småskaliga låga byggnader ska eftersträvas då det kan bidra till variation och upplevelsevärden längs Älvstråket.

Skala i förhållande till gaturum

För den som rör sig i staden påverkas upplevelsen av stadsrummet bland annat av höjden på byggnadernas fasad i relation till gaturummets bredd. Med gaturum avses här inte bara utrymmet för trafikfunktioner utan hela utrymmet mellan kringliggande byggnaders fasader. Relationen mellan fasadhöjd och bredd på gaturum påverkar även solljusinsläpp på gator och fasader vilket i sin tur exempelvis påverkar boendemiljö och möjligheten till växtlighet i gatumiljön. Höga byggnader längs smala gator ger mindre ljusinsläpp och kan göra att gaturummet upplevs för trångt och kompakt. Omvänt ger låg bebyggelse längs väldigt breda gator mycket ljusinsläpp men kan samtidigt göra att gaturummet upplevs glest och öde.

I planprogrammet har förhållandet mellan byggnadernas höjd och gaturummets bredd studerats på en övergripande nivå, i detaljplaneskede behöver detta studeras i detalj. Enligt föreslagen pyramidprincip sammanfaller områdets högsta bebyggelse med promenadstråket ned mot Hamntorget. Att få till lämpliga proportioner mellan fasadhöjd och gatubredd innebär här en utmaning som behöver få särskilt fokus i kommande planeringsskede. Den höga bebyggelsen riskerar att ge en promenadgata som upplevs trång och mörk. Exempel på åtgärder för att mildra denna effekt kan vara att variera byggnadernas höjd och gaturummets bredd, göra de översta våningarna mindre än de nedre våningarna, ha lokaler i bottenvåningarna med stora fönster, plantera varierad växtlighet för att skapa ett rum i mänsklig skala i det större gaturummet.

UTFORMNING

I likhet med bebyggelsens skala behöver även bebyggelsens utformning anpassas för att mjuka upp övergången mellan befintliga kringliggande områden och den nya stadsdelen. Kexstaden kommer att bli ett nytt ansikte utåt för Kungälv och vara något av det första boende och besökare möter när de kommer till staden.
Det är också en ny stadsdel som uppförs bland befintlig bebyggelse och blir därigenom en länk mellan områden som är byggda med varierande stilar och ideal. Den nya bebyggelsen behöver utformas med särskild hänsyn till att området ligger inom det som i Strukturplan Kungälvs innerstad 2024 definieras som ”Gamla staden”. Gestaltningen ska därför anpassas för att bilda en mjuk övergång mellan gammalt och nytt.

Industrins arv och platsens identitet

Samtidigt har platsen en egen identitet av lång industrihistoria som är starkt förknippad med Kungälv – detta ska tas tillvara och få leva kvar genom den nya bebyggelsen.
I Kexstaden ska områdets industriella historia leva vidare i ett nytt sammanhang. Fabriksområdet har länge varit en stark identitetsbärare i Kungälv och har spelat en mycket viktig roll i stadens sentida historia. Områdets industriella kulturarv ska därmed hanteras med stor hänsyn och respekt i framtida detaljplanering och byggnation. Fabriksområdets betydelse för staden ska fortsatt kunna läsas av boende och besökare i den nya stadsdelen.
Olika årsringar och äldre strukturer bör införlivas i den nya stadsdelen så att platsens historia och ut-

veckling över tid kan förstås även i framtiden.

Gestaltning inom den Gamla staden

Kexstaden är en del av den Gamla staden och ska därför huvudsakligen präglas av traditionella byggnadsideal. Ny bebyggelse ska utformas med särskild hänsyn till kringliggande delområden och befintliga kulturmiljövärden inom och i anslutning till området. Detta är särskilt viktigt i områdets ytterkanter där övergången mellan gammalt och nytt blir som mest påtaglig.

Karaktärsområden och fortsatt planering

Programmet anger även en övergripande inriktning för indelning av stadsdelen i karaktärsområden. Karaktärsområdena har en glidande avgränsning och områdesindelningen ska inte tolkas exakt, utan fungera som stöd i kommande planeringsskeden när lämplig utformning utreds mer detaljerat.
Varje område får en egen utformning som utgår från platsens förutsättningar men också de övergripande stadsbyggnadsprinciperna. Målet är att stärka kopplingarna till angränsande områden och göra stadsdelen mer tydlig mot sin omgivning.

Modern trädgårdsstad

Intilliggande befintlig bebyggelse i väster utgörs av småskalig villamiljö. För att den nya högre bebyggelsen inte ska upplevas allt för massiv i förhållande till villaområdet är det viktigt att anpassa byggnadsvolymerna. För att lätta upp upplevelsen av större volymer ska tak huvudsakligen utformas som sadeltak, detta gäller särskilt längs områdets ytterkanter. Byggnadsvolymer kan även visuellt brytas upp i mindre volymer för att de ska upplevas mer småskaliga (exempelvis genom förskjutna volymer, takkupor och frontespiser, indraget översta våningsplan och vertikalt indelade fasader. Friliggande små byggnader i en våning (komplementbyggnader) och/eller inslag av lägre bostadsbyggnader kan gärna fällas in i bebyggelsestrukturen längs Trädgårdsgatan och Västra Strandgatan för att ta ned intrycket av storskalighet i gaturummet och ge det ett intimare uttryck. Byggnaderna bör hålla en traditionell karaktär med fasadmaterial och fasadkulörer som samspelar med intilliggande villaområde.

För att knyta an till parkstråket, Älvparken och Gamla gärdets gröna och lummiga karaktär bör särskilt fokus läggas på att skapa en grön och lummig karaktär även i den nya bebyggelsemiljön. Detta gör övergången mellan park och bebyggelse mindre framträdande och skapar en bra rumslighet mellan de två. Exempelvis kan detta göras genom en grön och väl tilltagen förgårdsmark ut mot gaturummet och en något luftigare bebyggelsestruktur som skapar siktlinjer eller smitvägar in till gröna bostadsgårdar där träd som får växa sig stora kan planteras. Detta är särskilt viktigt för den del av området som ligger längs med Västra Strandgatan där befintliga siktlinjer längs villaområdets långa nord-sydliga gator bör bevaras och förstärkas ned mot älven.

Gestaltningsprinciper Modern trädgårdsstad

- Formspråket ska ge uttryck av vår samtid samtidigt som det tydligt anknyter till karaktären i Gamla Gärdets/Änghemsplans villaområde
- Bostadsentréer och uteplatser utformas så att de upplevs privata
- Tak ska huvudsakligen utformas som sadeltak och ett variationsrikt taklandskap ska eftersträvas.
- Gavelmotiv mot älven
- Fasadmaterial kan variera likt omgivande områden (tegel, trä, puts) och kulörer ska hållas ljusa
- Gröna släpp, gårdar, förträdgårdar uppmuntras för en lummig karaktär

Längs Strandgatan

Eftersom programområdet här angränsar till ett riksintresseområde för kulturmiljö samtidigt som detta är entrén till Kungälv österifrån ska särskilt vikt läggas vid att den nya bebyggelsen ska samspela med den historiska bebyggelsen längs Västra gatan och den södra delen av Liljedal.

Befintlig bebyggelse utgörs av småskaliga trähus i souterräng ner mot Strandgatan, i en till tre våningar längs med Västra gatan. Mot Strandgatan kompletteras denna bebyggelse av stora gröna “bakgårdar” med envånings komplementbyggnader i trä och



Inspiration Längs strandgatan- Fjällbo Park, Göteborg



Inspiration från Västra gatan

några enstaka bostadshus i en till två våningar. Längs Strandgatan avgränsas tomterna med plank, staket och växtlighet.

Den södra delen av Liljedal är delvis bebyggd delvis planlagd med byggnader i fem – sex våningar med inredd vindsvåning. Här är strukturen slutna kvarter med verksamhetslokaler och entréer ut mot Strandgatan och Liljedalsgatan.

För att den nya bebyggelsen längs Strandgatan ska samspela med riksintresset för kulturmiljö är det viktigt att byggnaderna utformas med sadeltak och bryts upp i mindre volymer (exempelvis genom förskjutna fasadliv, takkupor och frontespiser, indraget översta våningsplan och vertikalt indelade fasader). Friliggande små byggnader i en våning (komplementbyggnader) och/eller inslag av lägre bostadsbyggnader kan gärna fällas in i bebyggelsestrukturen och kompletteras med plank, staket och växtlighet. Byggnaderna bör utformas med traditionella fasadmaterial och kulörer.

Mot södra Liljedal ska byggnader ha sadeltak. Byggnader kan här vara storskaligare men även större volymer kan visuellt brytas upp i mindre volymer (exempelvis genom takkupor och frontespiser, indraget översta våningsplan och vertikalt indelade fasader. Byggnaderna bör utformas med fasadmaterial och kulörer liknande byggnader i södra Liljedal.

Gestaltningsprinciper Längs Strandgatan

- Formspråket ska ge uttryck av vår samtid samtidigt som det tydligt anknyter till karaktären i södra Liljedal och Västra gatans äldre bebyggelse vad gäller fönstersättning, materialval, färgsättning, byggnadsdetaljer, portaler och indragna entréer mm.
- Takavslutningar där fasad möter tar ska vara bearbetade. Frontespiser och takkupor uppmuntras för att kunna hålla nere takfotshöjden.
- Vertikalt indelade fasader som ger en upplevelse av korta fasader minskar upplevelsen av storskalighet.
- Lugn och sammanhållen variation i höjd
- Trä som fasadmaterial förordas generellt för att förstärka det historiska arvet
- Omsorgsfullt omhändertagna detaljer skapar upplevelserikedom och variation och knyter an till den äldre bebyggelsens detaljrikedom
- Detaljer från Västra gatans äldre bebyggelse bör plockas in i gestaltningen av ny bebyggelse
- Tak ska huvudsakligen utformas som sadeltak och ett variationsrikt taklandskap ska eftersträvas
- Bostadsentréer mot gata för att möjliggöra ett levande stadsrum
- Färgsättning som följer Bohuslänsk tradition i stadsmiljöer i enlighet med Bohusläns museum

Industriarv och Älvnära

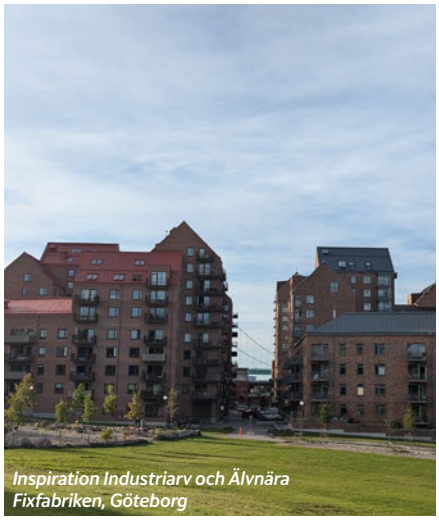
Bebyggelseutformningen bör här knyta an till områdets industrihistoria. Detta kan exempelvis göras genom att kulörer och material som finns, och har funnits historiskt, i fabriksområdet återspeglas i den nya bebyggelsen. Genom att strukturer och element från områdets olika tidslager integreras tillsammans med de nya tilläggen skapas en spännande miljö som inte går att hitta någon annanstans De befintliga fasadmaterialen varierar i rött tegel, trä och korrugerad plåt i främst grön och röd kulör. Genom att återspegla befintliga material och kulörer i den nya bebyggelsen skapas platskontinuitet och bibehållen identitet. En röd karaktärsbyggnad utmed älven som knyter an till dagens befintliga röda fabriksbyggnad vore ett positivt inslag i stadsbilden då den röda byggnaden är ett utmärkande drag i stadens siluett sett från älven.

Takutformningen kan generellt tillåtas variera. Utgångspunkten är dock att bebyggelse som vetter ut mot och är synlig från Strandgatan och Strandparken ska ha sadeltak. Avvikande takutformning kan eventuellt tillåtas på enstaka byggnad i ytterområde om byggnadens utformning i övrigt har en tydlig koppling till områdets fabriks-/industrihistoria, detta behöver dock studeras och motiveras i detaljplaneskede.

Ut mot älven bör det finnas tydliga inslag av ståtliga



Inspiration Industriarv
Pottholmen, Karlskrona



Inspiration Industriarv och Älvnära
Fixfabriken, Göteborg

gavlar med sadeltak. Detta för att skapa en uttrycksfull siluett men också för att synliggöra platsens historia som Kungälvs ansikte utåt mot Nordre älv. Fabriksområdet har varit bebyggt under en lång tidsperiod och kopplingen till älven har varit strategiskt viktig. Många av de tidigare fabriksbyggnaderna var placerade med gaveln tydligt vänd ut mot älven.

Den del av området som ligger längst österut kommer att bli ett mycket tydligt inslag i stadsbilden när man kommer in i staden österifrån. Högre bebyggelse och högre täthet kräver här särskilda anpassningar för mjuka upp övergången till intilliggande känsliga miljö och få den nya bebyggelsen att upplevas mer småskalig. Längs Strandgatan och ut mot Strandparken bör byggnadsvolymerna anpassas så att den nya högre bebyggelsen inte upplevas allt för massiv. Byggnadsvolymer bör visuellt brytas upp i mindre volymer, exempelvis genom förskjutna volymer, takkupor, frontespiser och indraget översta våningsplan. Möjligheten att fälla in lägre byggnader i bebyggelsestrukturen ut mot Strandgatan bör särskilt studeras i detaljplaneskede. Dessa tar ned intrycket av storskalighet i gaturummet och plockar även upp de karaktäristiska inslagen av låga byggnader och uthus i den äldre bebyggelsen längs Västra gatan.

Gestaltningsprinciper Industriarv

- Formspråket ska ge uttryck av vår samtid samtidigt som det tydligt anknyter till områdets industrihistoria - både äldre och nyare industrihistoria - vad det gäller volymer, fönstersättning, materialval, färgsättning, byggnadsdetaljer mm
- Bostadsentréer mot gata för att möjliggöra ett levande stadsrum
- Varierande byggnadsvolymer och takutformning
- Fasadmaterial: rött tegel, trä och plåt
- Fasadkulörer: främst gröna och röda kulörer, men även ljusa träfasader
- Utsmyckningar/detaljer tar inspiration från områdets industrihistoria
- Återanvändning och integrering av befintliga byggnadsdelar, detaljer och skyltar
- Inslag av sadeltak och gavelmotiv mot älven

Gestaltningsprinciper Älvnära

- Bostadsentréer med förgårdsmark mot Älvstråket för att möjliggöra ett levande stadsrum
- Hög arkitektonisk kvalitet och omsorgsfulla detaljer
- Inslag av sadeltak
- Gavelmotiv mot älven
- Ljusa kulörer

BEVARANDEVÄRDA BYGGNADER OCH DETALJER

Gröna villan

Gröna villan utgör ett unikt inslag inom fabriksområdet som en av de äldsta och mest välbevarade byggnaderna från den tidiga industribebyggelsen som finns kvar och har därmed ett mycket högt kulturhistoriskt värde. Byggnaden utgör en viktig del av Kungälvs industriella arv och speglar fabrikens tidiga utveckling. Den ska om möjligt bevaras i sitt nuvarande läge men kan behöva flyttas till följd av utrymmesbehov för trafikfunktioner. En eventuell ny placering ska fortsatt ha en tydlig koppling till fabriksområdet och till Västra gatan. Byggnaden ska vara fristående med utrymme runtom och den kringliggande miljön ska utformas med hänsyn till byggnadens kulturhistoriska värde.

80-talskontoret

80-tals kontoret har ett högt bevarandevärde genom sin framträdande placering inom fabriksområdet och med sin tidstypiska gestaltning. Den utgör även en symbol för en expansiv fas i kexfabrikens historia och ger framtida Kungälv en berättelse om verksamhetens utveckling i modern tid. 80-talskontoret ska om möjligt bevaras men bedöms tåla påbyggnad på höjden och/eller ny bebyggelse placerad tätt inpå. Byggnadens glasfasad i norr är det element som bedöms ha högst bevarandevärde.

Tegelbyggnaden

I den östra delen av fabriksområdet ligger tegelbyggnader som härstammar från 1950-talet som är förhållandevis välbevarade. De har både ett kultur- och industrihistoriskt värde för Kungälv och fabriksområdet som bidrar till platsens identitet och historia. Om det är möjligt kan delar av byggnaderna behållas och införlivas i ny bebyggelse. Alternativt ska ny bebyggelse på den platsen uppföras med rött tegel för att knyta an till platsens historia och identitet.

Bräckboden

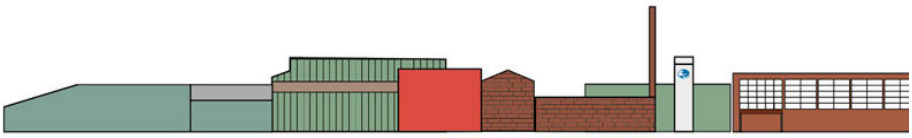
Bräckboden har sedan 1980-talet varit ett populärt besöksmål för både turister och invånare i Kungälv. Besökare har kunnat köpa av det kexfabriken producerat och Bräckboden har genom det för många varit kontaktpunkten med fabriksverksamheten. Byggnaden har därför ett lokalhistoriskt och platsidentiskt värde. Det är därför positivt om byggnaden kan bevaras och någon form av verksamhet bedrivas där. Förutsättningarna att bevara byggnaden har inte studerats inom ramen för planprogrammet och behöver studeras vidare.

Skyltar

Göteborgs kex skyltar är identitetskapade för området och bör i möjligast mån bevaras och införlivas i den nya stadsdelen som en detalj som knyter av till områdets historia.



Del av tegelbyggnaden



Sektion över befintlig bebyggelse som visar karaktärsdragen i området



Skyltar



Bräckboden



Tegelbyggnaden



Gröna villan



80-tals kontoret

STADSDELENS INNEHÅLL OCH FUNKTIONER

BOSTÄDER

I programmet prövas möjligheten att inrymma 1300 - 1600 bostäder i Kexstaden. Bedömningen av antal bostäder utgår dels från att enligt "Kungälvs strukturplan för innerstaden (2024)" ska nya bostäder byggas nära befintlig kollektivtrafik och utnyttja befintlig infrastruktur, dels från principen att förtäta i stället för att utvidga staden utåt. För att undvika att bygga nytt på jordbruksmark och naturmark bör redan ianspråktagna områden, som Kexfabriksområdet, ha en hög exploatering. Ett högt antal bostäder i centrala Kungälv påverkar även utbudet av handel och service på ett positivt sätt och gynnar visionen om ett levande stadskärna i och runt Kexstaden.

Att åtgärda områdets geoteknik, markföroreningar och översvämningsproblematik så att marken blir byggbar kommer att innebära höga kostnader. För att täcka dessa kostnader krävs en hög exploatering. 1300 – 1600 bostäder är endast en grov uppskattning som behöver studeras vidare utifrån påverkan på stadsbilden, påverkan på ljud- och luftmiljö i Kungälvs centrala delar, kapacitet i vägnät och annan infrastruktur samt behov av förskoleplatser och allmän plats. För att möjliggöra för ett högt antal bostäder behöver även metoder tas fram för att minska bilinnehavet bland nya boende i centrala Kungälv.

Vilken typ av bostäder som kommer att uppföras inom Kexstaden tar inte programförslaget ställning till. Kommunen eftersträvar dock blandande upplåtelseformer och blandade lägenhetsstorlekar för att skapa en hållbar stadsdel över tid som passar både småbarnsfamiljen som pensionärsparet. Det är viktigt för kommunen att bostäder för alla skeden i livet och för alla samhällsgrupper byggs. Kungälv växer och detta genererar ett ökat behov av kommunal service och anpassade bostäder som till exempel servicebostäder och bostäder med särskild service. Delar av detta ökade behov tillgodoses med fördel genom att visst antal bostäder inom området avsätts för kommunal service. Hur stort behovet är behöver utredas vidare.

CENTRUMVERKSAMHETER OCH SERVICE

I och med byggandet av Kongahälla center råder idag en begränsad efterfrågan på kommersiella lokaler i centrala Kungälv. Men för att skapa ett tydligt stråk med besökspunkter som leder boende och besökare ner till älven föreslås en mindre mängd små verksamhetslokaler för centrumändamål längs promenadstråket och vid Hamntorget. Dessa bör placeras på strategiska platser så att de verksamheter som etableras kan stödja en levande, dynamisk och mångfacetterad stadsmiljö. I kommande detaljplaneskede behöver behov av och underlag för verksamheter utredas ihop med exploatör, kommun och näringsliv. Lokaler för verksamheter kommer även att tillåtas längs med älven för att möjliggöra för restauranger, caféer och vattenanknutna verksamheter.

Promenadgatan

Genom Kexstaden föreslås en nord-sydlig gågata, kallad Promenadgatan, som går mellan Liljedalsgatan i norr och Hamntorget vid Älvstråket i söder. Promenadgatan ska vara en tydlig och välkomnande entré till stadsdelen från norr och vara ett publikt stråk dit verksamheter och aktiva bottenvåningar koncentreras.

Promenadgatan ska prioritera gående framför alla andra trafikslag och utformas så att gående har möjlighet att röra sig tryggt och säkert.

Då genomfartstrafik med motorfordonstrafik är förbjuden på gågator måste denna kunna omfördelas till intilliggande gator. För att säkerställa gångfart och trygghet bör också cykelflödet vara lågt. Mer frekventa cykelstråk bör alltså lokaliseras på intilliggande gator.

Behovet av angöringstrafik och leveranser måste vara lågt och/eller kunna tidregleras alternativt ledas via parallella gator. Generös bredd på gångytor och en genomtänkt utformning behövs för att undvika problem med varuleveranser.

Utformningsprinciperna utgår från den grundläggande faktorn att markbeläggningen bör vara enhetlig utan kanter och zonering. På så vis uppmuntras gående till att använda hela ytan för passage och

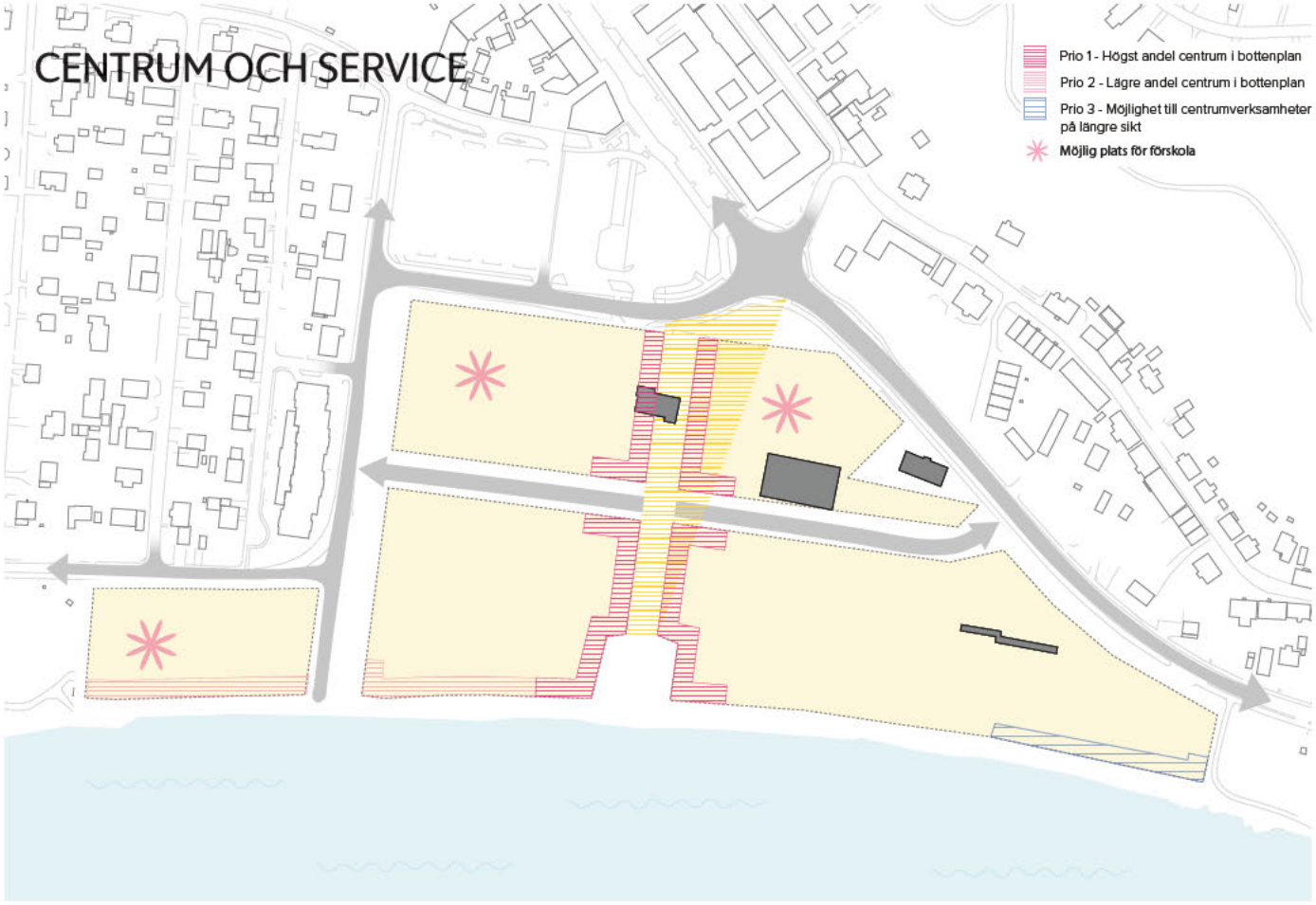


Promenadgata med variation i gaturummet Überseeallee, Hamburg



Exempel på gestaltning av Hamntorget Edward Munchs plass, Oslo

CENTRUM OCH SERVICE



vistelse. Gågatan ska inte zoneras, men möblering bör samordnas i möbleringszoner. Det måste också finnas tillräcklig bredd för driftfordon och fordon med tillstånd.

Promenadgatans entréer bör markeras med en början och ett slut för såväl gående som motorfordon. De ska vara tydligt markerade genom exempelvis byte av markmaterial, planteringar, konst, trafikhinder och vägmärken. Detsamma gäller där promenadstråket bryts av tvärgående gator. I korsningspunkter är det även bra att byggnader har avfasade hörn för att förlänga siktlinjer och därmed höja trafiksäkerheten.

Promenadgatan kan med fördel ha en varierande bredd för att skapa en omväxling i stadsrummet. Gatan sammanfaller dessutom med det område där bebyggelsens skala föreslås vara som högst vilket ställer högre krav på gaturummets bredd. Där gatan är bredare kan växtlighet trivas bättre och verksamheterna i bottenvåningen kan sprida sig ut i gaturummet.

Hamntorget

Där Promenadgatan och Älvstråket möts, föreslås en offentlig plats, Hamntorget. Hamntorget blir genom sin placering i stadsdelen en naturlig mötesplats. Syftet är att skapa en plats med utrymme för flera olika funktioner och aktiviteter, så som sittplatser för avkoppling, umgänge, lek, kulturupplevelser, restaurangbesök och möjlighet att möta vattnet.

Hamntorget är lokaliserat vid den plats där det historiskt funnits en hamnbassäng som användes för leveranser till och från de tidiga industrierna. Ett sätt att knyta an till och synliggöra platsens historia är att återskapa en hamnbassäng i Kexstaden vid Hamntorget eller synliggöra den med exempelvis markbeläggning och ett dekorativt vattenspel. Möjligheten till att återskapa en hamnbassäng behöver utredas vidare under efterföljande detaljplaneskede då det innebär tekniska, miljömässiga och ekonomiska konsekvenser.

Om inte förutsättningarna för att återskapa hamnbassäng finns är det viktigt att undersöka andra lösningar för att stärka kontakten med vattnet vid Hamntorget. Detta kan göras till exempel genom bryggor i älven eller genom trappor ner mot vattnet. Möjligheten till bad eller plats för småbåtar att lägga till i anslutning till Hamntorget kan med fördel studeras vidare i detaljplaneskedet.

Hamntorgets storlek, innehåll och funktioner kommer att behöva studeras vidare i detaljplaneskedet. Ytbehovet påverkas bland annat av möjligheten att återskapa en hamnbassäng, vilka verksamheter som planeras där och funktionen av allmän mötesplats. Platsen är en central och viktig del av planprogrammet och det är av stor vikt att den ges det utrymme som behövs.

Förskola

Med en ny stadsdel ökar kravet på offentlig service. Inom området beräknas två nya förskolor med sex



Illustration över där Hamntorget möter älven (Orkla/Scandinavian development genom Krook&Tjäder)

avdelningar vardera komma att krävas. Inom programområdet föreslås tre platser där dessa kan placeras. Dessa har valts utifrån förutsättningar kopplat till trafikbuller, trafiksituation samt möjlighet till friyta.

Enligt Boverkets rekommendationer bör den totala storleken på en friyta överstiga 3000 kvadratmeter för att barn ska ha bra förutsättningar för att utveckla lek och socialt samspel på ett sätt som tillgodoser deras behov. På en förskolegård som är mindre, oavsett antal barn, kan en barngrupp få svårt att utveckla lek och socialt samspel. Under programarbetet har en total friyteareal på ca 3200 kvadratmeter per förskola studerats vilket motsvarar cirka 30 kvadratmeter per barn. Huvudsakligen ska friytan säkerställas inom kvartersgårdar men kan med fördel placeras i närheten av någon av de närliggande parkerna så att dessa kan användas som komplement till förskolans egen utevistelse. Huruvida intilliggande parker kan räknas som kompletterande friyta behöver dock utredas närmare med avseende på bland annat trafikbuller, trafiksäkerhet, risker kopplade till närhet till älven med mera.

De val av alternativ och exakta placeringarna samt utformningarna av förskolorna kommer att behöva studeras närmare under detaljplaneskedet tillsammans med andra frågor så som kvartersutformning.

Koggen

Den totala ytan inom Koggen är cirka 8000 kvadratmeter, vilket inte är tillräckligt för att inrymma både bostäder och bostadskomplement samt en förskola med tillhörande friytor. För att möjliggöra en förskola inom Koggen krävs att cirka 3200 kvm tas i anspråk från Älvparken. För en förskola inom Koggen har två alternativ studerats.

Alternativ 1 innebär att förskolan placeras i den västra delen av Koggen, med gård och friyta i Älvparken. Området utgör en viktig entré till stadsdelen, och en inhägnad gård påverkar parkens tillgänglighet och kopplingen mellan Älvparken och Kexstaden. Parkdelen är även utsatt för buller från E6, och beräknade nivåer överstiger riktvärden för skolgårdar. För att möjliggöra detta alternativ krävs bullerdämpande åtgärder.

Alternativ 2 innebär att förskolegården placeras inom kvartersmark i Koggen. Detta ger bättre förutsättningar för bullerskydd jämfört med alternativ 1, men innebär att ytor som annars skulle användas för bostäder och bostadsgårdar försvinner. För att kompensera behöver motsvarande yta av Älvparken användas för bostäder. Alternativet påverkar i mindre grad kopplingen mellan stadsdelen och parken men kräver fortsatt utredning av bullerskydd mot Västra Strandgatan.

För båda alternativen krävs klimatsäkring av Älvparken för att förhindra översvämning.

Fabriksområdet

Fabriksområdet bedöms ha goda förutsättningar att inrymma förskolor med tillräcklig friyta. Genom placering av friyta inom kvartersgårdar kan buller från angränsande vägar dämpas och en trygg utemiljö skapas. För att minska genomfartstrafik föreslås placering av förskola i någon av de norra delområdena.

Förskolor inom fabriksområdet minskar dock mängden byggbar yta och yta för bostadsgårdar. Till följd av detta kan byggnadstäthet och byggnadshöjder behöva öka inom andra delar inom Fabrikerna.

VAD GÖRS I DETALJPLANEN?
BEBYGGELSE

- Vidare studier och analyser av bebyggelsens utformning avseende våningsantal för att skapa goda boendemiljöer med goda sol- och dagsljusförhållanden
- Vidare analyser av hur ny bebyggelse påverkar och sedan anpassas i både våningantal och gestaltning med hänsyn till riksintresse för kulturmiljövården
- Framtagande av ett gestaltningsprogram/kvalitetsprogram där programmets gestaltningsprinciper bearbetas och blir styrande för hur bebyggelsen och även allmänna platser ska se ut i avseende färg, form, tak, material med mera
- Vidare studier av behovet av blandade upplåtelseformer, förskolor, äldreboenden, skolor och liknande
- Analys av placering och mängd av centrumverksamheter inom området och hur dessa kopplas till Västra gatan

Ovanstående är en del av de analyser, utredningar mm som kommer utföras i detaljplaneskedet

MOBILITET OCH GATUNÄT

I samband med att Kexstaden byggs ut och Kungälv fortsätter att utvecklas ökar kraven på ett fortsatt välfungerande trafiksystem för alla trafikanter. För att uppnå det behövs fler goda kopplingar både på lång och kort sikt och ett kontinuerligt arbete med olika mobilitetslösningar. Gatunätet bygger vidare på befintlig gatustruktur men föreslår kompletterande gator för att hantera framtida behov för såväl gående och cyklister som motorburna trafikanter. Planprogrammet föreslår en övergripande inriktning för utveckling av gatustrukturen som ramar in delområdena och skapar en stomme att bygga upp bostadskvarter med ett finmaskigare nät av kvartersgator kring. Strukturen för det mer finmaskiga gatunätet med kvarterskopplingar inom respektive delområde behöver utredas vidare i detaljplaneskede.

GATUNÄT

För att undvika överbelastning av cirkulationsplatsen "Krukan" norr om programområdet behövs en ny öst-västlig gata genom Kexstaden som ansluter till Strandgatan. Den öst-västliga gatan är nödvändig för att hantera den ökade trafik som byggnationen av Kexstaden genererar. Ett nätverk med flera alternativa vägar i centrala Kungälv är också viktigt för att inte skapa ett sårbart system och exempelvis kunna leda om trafik vid oförutsedda händelser.

Trafiken bör fördelas så jämnt som möjligt mellan korsningen Strandgatan – Liljedalsgatan ("Krukan") och den nya korsningen mellan Kexstadens öst-västliga gata och Strandgatan. Detta skapar bäst förutsättningar för att undvika att respektive korsningspunkt överbelastas. Liljedalsgatan och den nya öst-västliga gatan genom Kexstaden behöver därför ha samma goda framkomlighet, klassas på samma vis (sekundärstråk) och ha ungefär samma standard. En jämn trafikfördelning mellan de två gatorna ger förutsättningar för ett robust system som kan hantera omledning av trafik. Det ger också bättre förutsättningar för att skapa goda boendemiljöer längs de berörda gatorna.

Det behövs även goda kopplingar västerut från Kexstaden för att skapa ett robust trafiksystem som kan sila trafiken olika vägar. Dels mot Gamla Gärdesgatan, dels mot Västra Strandgatan. Det nordvästra delområdet kan behöva delas upp i två delområden med en nord-sydlig lokalgata emellan. Detta för att skapa fler vägar för att sila trafiken och minska trafikmängden på respektive gata. Mer finmaskig gatustruktur av mindre kvartersgator inom respektive delområde behöver studeras vidare i detaljplaneskede. En generell princip är dock att kvartersanslutningar och kvartersgator ska anslutas till lokalgatunätet främst via den nya öst-västliga gatan. Inga ytterligare anslutningspunkter direkt till Strandgatan ska ske utöver föreslagen ny gata.

KORSNINGSPUNKTER OCH ANSLUTANDE GATOR

Cirkulationsplatsen "Krukan"

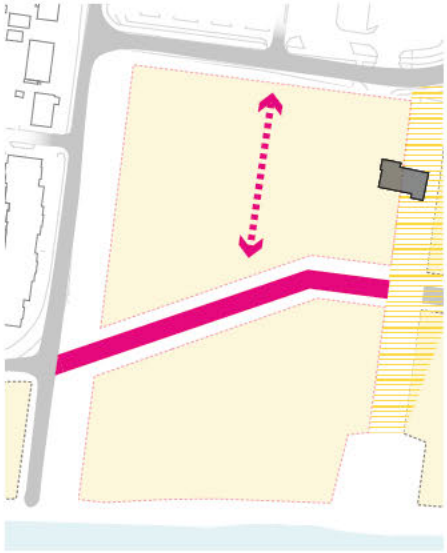
Cirkulationsplatsen Krukan där Liljedalsgatan, Strandgatan och Glasbruksgränd möts kan ha kvar ungefär dagens utformning. Förutsatt att trafiken fördelas relativt jämnt mellan denna och den nya korsningspunkten mot Strandgatan förväntas cirkulationsplatsen klara ny belastning.

Anslutning Strandgatan från nya öst-västliga gatan

Utformningen av korsningen där den nya öst-västliga gatan genom Kexstaden ansluter till Strandgatan behöver utredas vidare i senare planeringsskede. En vanlig trevägskorsning kan vara en möjlig utformning om det anordnas vänstersvängfält och högersvängfält på den nya gatan. En sådan utformning kan dock innebära svårigheter att svänga vänster in till, och ut från, Kexstaden under högtrafik. För att skapa bättre förutsättningar för ett jämnare trafikflöde kan en cirkulationsplats vara ett möjligt alternativ. En cirkulationsplats tar dock mer markyta i anspråk. Utformning av korsningspunkt behöver utredas vidare i senare planeringsskede.

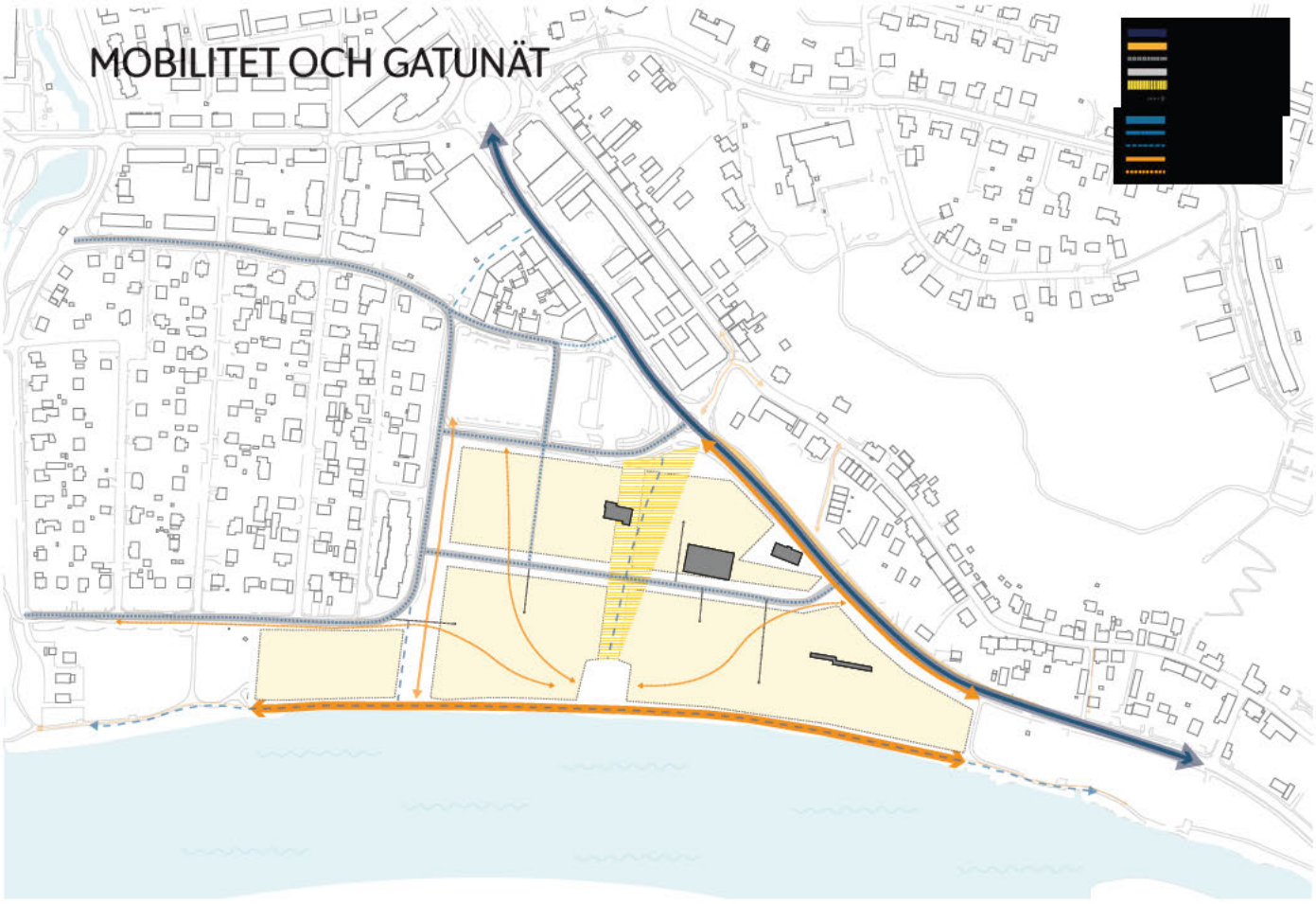
Öst-västliga gatans anslutning västerut

I väster ska den nya öst-västliga gatan ansluta till Trädgårdsgatan och Västra strandgatan. Den nya gatans läge är ungefärligt utpekad och ansluter i temakartan till Trädgårdsgatan med en trevägskorsning, mellan Västra strandgatan och Båtmansgatan. En alternativ lösning är att snedda den öst-västliga gatan åt sydväst för att ansluta direkt till Västra strandgatan och Trädgårdsgatan i en fyrvägskorsning. En sådan lösning kan ge en mer organiskt utformad stadsdel, jämfört med ett rätvinkligt nät med raka gator, och antalet korsningspunkter längs Trädgårdsgatan blir färre. Samtidigt en sådan lösning innebära utmaningar för utformningen av bostadskvarter. Hur den öst-västliga gatan ska dras genom området och ansluta till Trädgårdsgatan/Västra Strandgatan samt utformning av korsning behöver utredas vidare i senare planeringsskede.



Alternativ anslutning av den öst-västliga gatan genom området västerut

MOBILITET OCH GATUNÄT



GÅNG- OCH CYKELTRAFIK

För att ge gång- och cykeltrafiken så goda förutsättningar som möjligt ska dessa trafikanter prioriteras i den nya stadsdelen. Inom stadsdelen planeras huvudsakligen sekundära stråk för cykeltrafik längs med den nya öst-västliga gatan genom stadsdelen, Liljedalsgatan och Trädgårdsgatan. Strandgatan är både ett regionalt stråk och ett huvudstråk för cykeltrafiken. I huvudstråken ska separat cykelbana finnas medan det i sekundärstråken kan accepteras att ha kombinerad gång- och cykelbana, i gator med låg andel biltrafik kan cykeltrafik i gatan tillåtas.

Alla gator ska utformas för att skapa trivsamma och trygga gaturum för gångtrafikanter. Inom planområdet föreslås fyra prioriterade stråk utformas med fokus på att möjliggöra vistelsevärden för gångtrafikanter - Älvstråket, den nya Promenadgatan, Trädgårdsgatan och Strandgatan. De prioriterade gångstråken knyter ihop och bygger vidare på befintliga viktiga stråk i centrala Kungälv och är de viktigaste gångstråken inom, samt till och från området. Utöver de prioriterade gångstråken är det viktigt att skapa fler möjligheter för gående, såväl boende som besökare, att på ett gent sätt kunna ta sig runt i stadsdelen och nå områdets målpunkter. Möjligheten att ta sig ned till älven och möjligheten att ta sig till Hamntorget är särskilt viktiga. Fler möjliga rörelsestråk kan bidra till att skapa mer liv och rörelse i stadsdelen. I detaljplaneskede behöver rörelsestråk mellan och genom bostadskvarter särskilt studeras.

KOLLEKTIVTRAFIK

När staden förtätas med fler boende kan det långsiktigt resultera i mer utvecklad kollektivtrafik och utökad turtäthet. För att skapa goda förutsättningar för programområdets invånare att nyttja kollektivtrafiken är det viktigt att utforma gena och tydliga kopplingar till angränsande busshållplats och resecentrum. Från den västligaste delen av planområdet är det cirka 600 meter till de befintliga busshållplatserna, Kexbageriet. Från planområdets mittpunkt är det cirka 1,4 kilometer till Kungälvs resecentrum.

Till följd av Kungälvs utveckling och därmed ökande trafikmängder på Strandgatan kommer de köer som redan i dag uppstår att förekomma oftare och vara under längre tid. Det behövs därför kollektivtrafikkörfält i anslutning till den befintliga busshållplatsen, Kexbageriet, för att undvika att bussar fastnar i köbildningar vid Krukan. Busshållplatsen i södergående riktning bör även flyttas så att den hamnar strax före Krukan för att öka framkomligheten för kollektivtrafik, eftersom vanlig trafik har väjningsplikt för bussar som kör ut från hållplats.

I kommande detaljplaneskede behöver behovet av en längre sträcka med kollektivtrafikfält för kollektivtrafik på Strandgatan mot Fästningsholmen beaktas och utredas. Ett ytbehov av ett sådant behöver i så fall säkerställas i detaljplanerna även om behovet bedöms ligga ännu längre fram i tiden.

Det finns idag god tillgång till kollektivtrafik, men en busshållplats till kan komma att behöva anläggas vilket studeras vidare i detaljplaneskedet.

UTFORMNING AV GATURUM OCH STRÅK

ÄLVSTRÅKET

Längs med älven föreslås ett offentligt stråk som länkar samman hela Kungälv, från resecentrum via Bäckparken, Strandparken och Älvparken vidare bort mot Fästningsholmen. Älvstråket möjliggör för boende och besökare att möta älven och är en förutsättning för att Kexstaden ska uppnå visionen om ”staden som möter vattnet”.

Älvstråket ska utformas som ett sammanhängande rekreationsstråk med fokus på gångtrafik. Älvstråket är ett rörelsestråk men även en vistelseplats och rekreationsmiljö som ska vara tillgänglig för alla. Bredden på Älvstråket behöver anpassas för att möjliggöra detta. Längs Älvstråket bör karaktären på stråket variera, både för att bidra till upplevelsevärden och för att Älvstråket ska kunna erbjuda rekreationsmiljöer som passar alla.

Där Älvstråket möter Strandparken och Älvparken är det viktigt att övergången mellan park och stad inte blir ett skarpt avbrott. Utformningen av Älvstråket bör här ha en högre ambitionsnivå för att skapa en parkliknande grön karaktär som knyter an till kringliggande parkområden och skapar känslan av att ett sammanhängande stråk. Formspråket bör vara mjukt och uppmuntra till lek och rörelse. Här är det särskilt lämpligt att skapa möjlighet att komma ner nära vattnet.

Även mötet mellan Trädgårdsgatan och Älvstråket är en viktig plats där ambitionsnivån bör vara något högre. Utformningen av Älvstråket bör här knyta an till Trädgårdsgatans parkstråk och ha en grön och lummig karaktär. Den sjösättningsramp som idag nås över den parkering som finns vid Västra Strandgatan flyttas förslagsvis till Trädgårdsplatsen och stärker ytterligare platsens kontakt med älven.

Vid hamntorget bör Älvstråket ha en mer urban och stadsmässig karaktär. Även här bör utformningen av stråket ha en hög ambitionsnivå. Stråkets bredd och funktioner bör anpassas för att kunna inrymma mer liv, rörelse och aktivitet – exempelvis uteserveringar, möjlighet att sitta i solen och en större plats för kultur genom ytor för framträdanden. Kexfabrikens område har i gångna tider haft flera hamnbassänger. Den senaste lades igen 1969. Om det är finansiellt och tekniskt möjligt vore det positivt ur ett kulturhistoriskt perspektiv om en hamnbassäng med trappor ned till vattnet kan återskapas vid Hamntorget.

Mellanrummen mellan dessa utpekade platser ska inte bara vara transportsträckor utan även här bör stråket utformas med eftertanke och kvalitet, vistelsevärden kan dock skapas med något enklare medel. Mindre platsbildningar, grönska, möjlighet att sitta ned och möjlighet att komma ned till vattnet bör eftersträvas. Delar av sträckorna kan ha en mer naturlig karaktär med mindre hårdgjorda ytor och en naturlig kantzon mot vattnet medan andra delar kan ha en mer urban karaktär.



Exempel på gestaltning av Hamntorget
Edward Munchs plass, Oslo



Park, mötesplats och högvattenskydd tillsammans
Citadellsgatan, Malmö (Arkitekt: Edge)



Lekfull mötesplats och strandpromenad
Hamnpromenaden, Norrtälje (Arkitekt: Sydväst)



Riktlinjer Älvstråket

- Älvstråket är ett rörelsestråk men även en vistelseplats och rekreationsmiljö och ska vara tillgänglig för alla
- Utformningen av Älvstråket ska bidra till ett levande stadsrum och ha rumslig indelning som skapar trivsel och motverkar ödslighet
- Möjligheten att anlägga bryggor att gå och vistas på nära vattnet ska utredas
- Träd och annan växtlighet ska i så stor utsträckning som möjligt planteras längs med Älvstråket för att ge grönska och skugga i stadsmiljön, länka samman stadens grönstruktur och bidra till stadens ekologiska funktion
- Älvstråket ska utformas så att bebyggelsen säkras mot framtida havsnivåhöjningar samtidigt som kontakten med vattnet längs stråket bibehålls

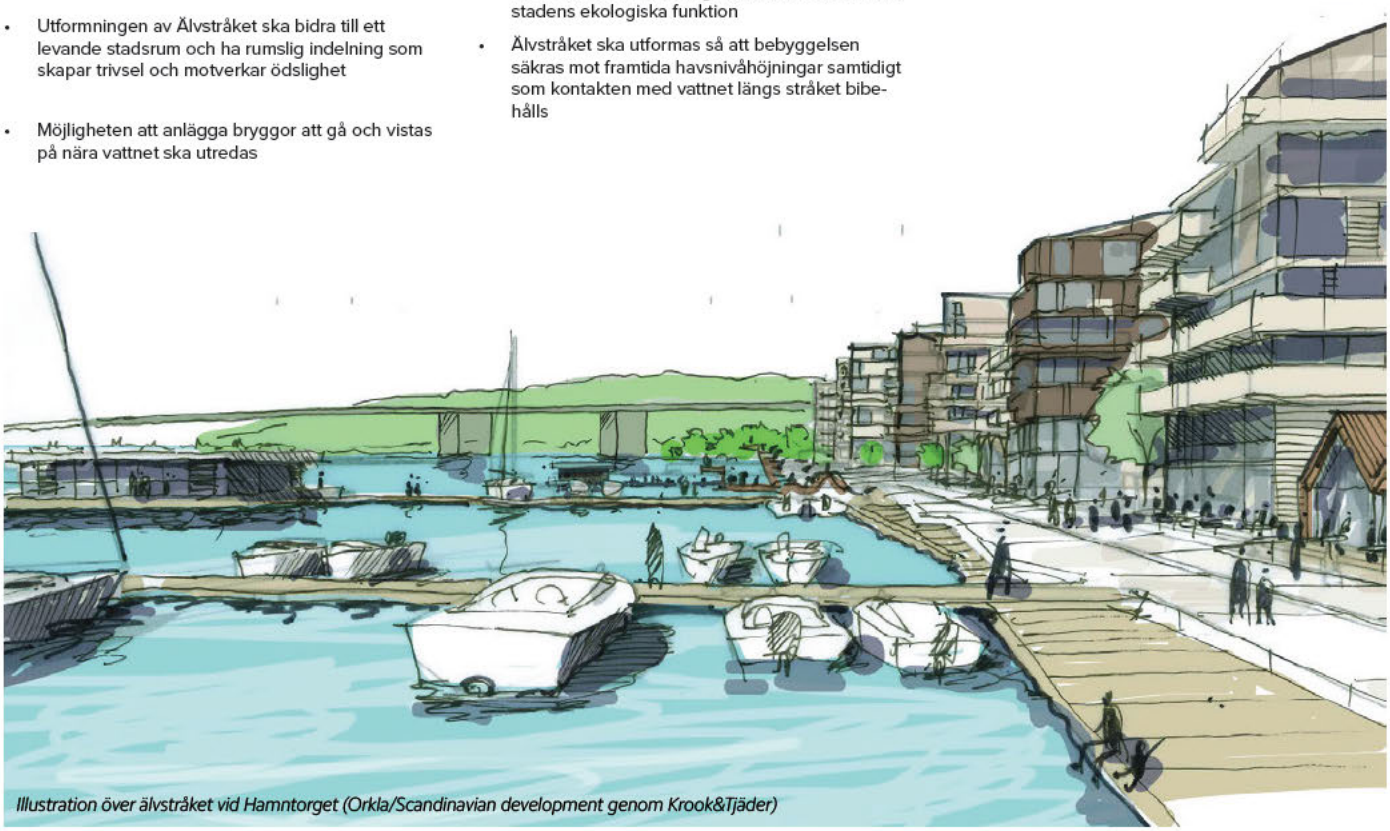


Illustration över älvstråket vid Hamntorget (Orkla/Scandinavian development genom Krook&Tjäder)

STRANDGATAN

Strandgatan är ett viktigt huvudstråk för Kungälv och den enda östliga kopplingen mellan tätorten och motorvägarna E6 och E45. Det innebär att Strandgatan inte bara påverkas av en utveckling av Kexstaden utan påverkas också av andra utvecklingar i Kungälv. I planprogrammet behöver därför Strandgatans nuvarande och framtida behov och funktioner tas i beaktning. Strandgatan en del av entrén till Kungälv vilket bör avspeglas i gatans utformning.

Strandgatans bredd kan komma att variera längs med stadsdelen beroende på vilka funktioner som behövs och vilka förutsättningar som behöver tas hänsyn till. Norr och söder om cirkulationsplats Krukan kommer Strandgatan att behöva breddas för att det ska kunna få plats med kollektivtrafikkörfält och gång- och cykelbanan behöver separeras. Vid Gröna villan kan gaturummet tillåtas smalna av om det krävs för att kunna bevara villan på dess ursprungliga plats. Möjligheten till detta är dock beroende av hur den nya öst-västliga gatan ska anslutas till Strandgatan, antingen via trevägskorsning eller cirkulationsplats. Det är också beroende av behovet av kollektivtrafikkörfält.

För att motverka att Strandgatan upplevs som en bred genomfartsgata behöver den utformas som en stadsgata. Genom att plantera träd längs gatan kan gaturummet definieras tydligare och kan bidra till sänkta hastigheter. En sådan åtgärd kan minska effekten av den barriär som Strandgatan utgör idag och skapa en mjukare övergång till Älvparken.

Utformningen och ytbehoven för Strandgatan har inte studerats i detalj och kommer att behöva utredas vidare.

LILJEDALSGATAN OCH DEN NYA ÖST-VÄSTLIGA GATAN

Föreslagen byggnation i planprogramsområdet innebär att Liljedalsgatan behöver breddas för att kunna inrymma gång- och cykel även på den södra sidan. Då verksamhetslokaler i bottenvåningen är tvingande i detaljplanen norr om Liljedalsgatan vore det positivt med ett antal längsgående parkeringar för att möjliggöra korttidsparkering för småärenden.

För att koppla samman grönstrukturen i staden samt för att bidra till en positiv upplevelse av gaturummet som uppmuntrar till att ta sig fram till fots och per cykel behöver den allmänna platsen vara tillräckligt bred för att inrymma plantering, minst 3 meter. Grönytor längs gatan behövs även för ekosystemtjänster som bland annat skuggning, luftrening, fördröjning och rening av dagvatten.

Vid utformning av gaturummet ska hänsyn tas till att Liljedalsgatan och den nya öst-västliga gatan genom området bör ha samma dignitet och ha liknande trafikmängder för att inte någon av korsningspunkterna med Strandgatan ska bli överbelastade.

TRÄDGÅRDSGATAN OCH VÄSTRA STRANDGATAN

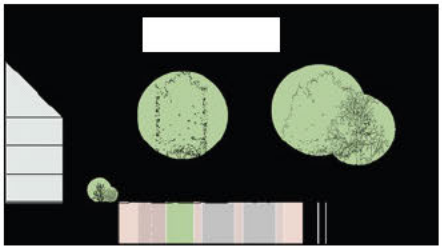
Föreslagen byggnation i planprogramsområdet innebär att Trädgårdsgatan behöver breddas för att kunna inrymma separata gång- och cykelstråk.

Idag finns uppvuxna träd och en större plantering vilka kommer bevaras och stärkas genom att ett sammanhängande grönt stråk skapas upp genom Liljedal mot Strandgatan.

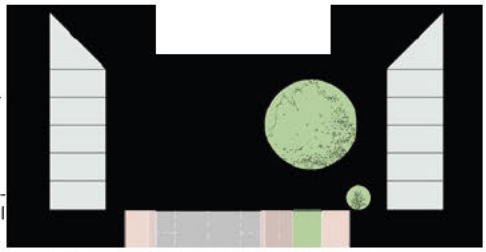
I planprogrammet för Liljedal föreslås ett vattenstråk längs med Trädgårdsgatan för att rena och leda dagvatten ner till älven. En väl genomtänkt dagvattenhantering är viktig för den fortsatta utvecklingen och förtätningen av Liljedal och Kexstaden då detta säkerställer att stadsdelarna även i fortsättningen blir välfungerande vid såväl stora som små nederbördsmängder. Därför föreslås att vattenstråket fortsätter ner längs Trädgårdsgatan.

Var dagvattenlösning och gång- och cykelfunktion placeras behöver studeras i detaljplanearbetet utifrån bevarande av befintliga träd. I detaljplanearbetet behöver även fortsatta buller- och luftstudier göras för att klargöra om det behövs luftförbättrande och/eller bullersänkande åtgärder i gaturummet.

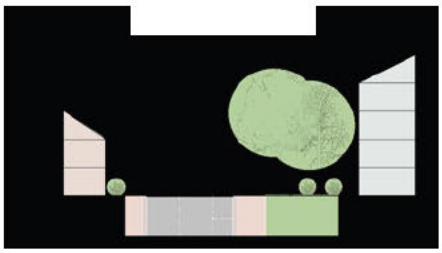
Även Västra Strandgatan behöver breddas för att skapa tillräckligt med plats för gående, cyklister och/eller en grönremsa med längsgående parkering.



Möjlig gatusektion av Strandgatan med Kexstaden till vänster i bild



Möjlig gatusektion av Liljedalsgatan och den nya öst-västliga gatan med längsgående parkering på gatan



Möjlig gatusektion av Trädgårdsgatan med ett brett parkliknande grön- blått stråk ned mot älven.



Illustration över Strandgatan sett från Strandparken (Orkla/Scandinavian development genom Krook&Tjäder)

FÖRGÅRDSMARK

Förgårdsmark kommer generellt att behövas mellan delområden och allmänna gator. Höjdskillnader mellan kvartersmark och allmänna gator behöver lösas inom kvartersmark. Ett sätt att hantera höjdskillnader är genom förgårdsmark mellan bebyggelse och gata. Förgårdsmark kan även behövas för dränering, stuprör och liknande som behöver ligga inom kvartersmark. Höjdskillnad från mark till färdigt golv kan också behöva plockas upp inom förgårdsmark. För att inrymma exempelvis cykelparkering kan förgårdsmarken behöva vara bredare på vissa ställen.

Ytor för fördröjning och rening av dagvatten behöver säkerställas längs samtliga gator för att klara gällande krav på rening. Detta gäller såväl gator inom allmän plats som kvartersgator. Fördröjning och rening av dagvatten från gata görs lämpligen genom gröna lösningar då detta, förutom rening och fördröjning, även kan bidra med ekologiska funktioner samt bidrar till upplevelsen av gaturummet.

KVARTERSGATOR

Delområdena är stora nog för att kunna ha kvartersgator inom sig. Kvartersgatorna kan ha olika utformning beroende på deras placering och funktion. Är de till för anslutning till bostäderna kan ett brett gångstråk vara tillräcklig men är gatan placerad så att en gen smitväg kan skapas är det viktigt att prioritera både gående och cyklister.

Bredden på gaturummet styrs även av höjderna på omgivande hus. Ju högre hus desto bredare gaturum behövs för att skapa en trevlig gatumiljö men även för att få in tillräcklig med dags- och solljus i de nedersta våningarna

PARKERING

Kexstaden kommer behöva lösa sitt parkeringsbehov inom planprogramsområdet. Det är flera stora bostadsprojekt på gång i Kungälvs stadskärna och det kommer inte att finnas tillräcklig parkeringskapacitet i Kexstadens närområde där parkeringsfriköp kan göras.

Planprogramsområdet ligger i zon A. Om 1600 bostäder byggs krävs att minst 1440 st parkeringsplatser anläggs, om inte kommunens reduktionspaket tillämpas. Utöver detta tillkommer krav på parkering för en till två förskolor och andra verksamheter som kommer att tillåtas inom programområdet.

Parkeringsplatserna kan lösas i strategiskt placerade parkeringshus och/eller under bostadsgårdar. Infart till parkeringshus och underjordisk parkering ska ske i områdets ytterkanter för att minimera biltrafik inom området.

Parkeringsnorm (2023)	
Zon A	
Bostäder	9 st p-platser/ 1000 kvm
Förskola	14 st p-platser/1000 kvm
Restaurang	20 st p-platser/1000 kvm
Handel och service	15–40 st p-platser/1000 kvm

En ny parkeringsnorm är under framtagande för att möta Kungälvs kommuns strategiska mål:

- Att öka andelen hållbara resor. Transporter och resande som är effektiva och bra för såväl ekonomi och samhällsutveckling som hälsa och miljö. Resande sker i första hand med hållbara färdsätt som gång, cykel och kollektivtrafik eller att resor inte behöver göras alls.
- Att ny bebyggelse ska stödja en välutbyggd och attraktiv kollektivtrafik.
- Att samnyttjande av olika trafikslag ska öka.
- Att minska påverkan på miljö och klimat.

I det kommande arbetet med detaljplan/er för området måste i ett tidigt skede, parkering och angöring studeras vidare. Ett lägre p-tal än gällande p-norm, och därmed ett lägre bilinnehav, eftersträvas för att kommunens klimatmål ska kunna uppfyllas.



Förgårdsmark mot kvartersgata med plats för plantering och cykelställ. Fjällbo park, Göteborg.



Kvartersgata indelad i zoner (gång, parkering/plantering och körbana). Fixfabriken, Göteborg



Illustration över "Krukan"-rondellen mot Strandgatan (Orkla/Scandinavian development genom Krook&Tjäder)

VAD GÖRS I DETALJPLANEN?

MOBILITET

- Framtagande av ett mer finmaskigt gatunät, för både biltrafik och gång- och cykel
- Vidare studier av Strandgatans, Trädgårdsgatans, Västra Strandgatans, Gamla Gärdesgatans och Liljedalsgatans framtida utformning för att klara av en ökad trafikbelastning
- Vidare studier av vilka konsekvenser befintlig och kommande trafik och förändringar av denna får på bland annat omgivande fastigheter, trädplanteringar och liknande
- Framtagande av mobilitetsåtgärder som sedan regleras i ett avtal med exploatören för att hålla ett lågt parkeringstal
- Vidare studier av påverkan av trafik på omkringliggande områden och åtgärder som behövs utanför planområdet måste studeras vidare i detaljplaneskedet
- Buller- och luftstudier för att undersöka i detalj om det krävs åtgärder för att skapa en god boendemiljö

Ovanstående är en del av de analyser, utredningar mm som kommer utföras i detaljplaneskedet

GRÖN- OCH BLÅSTRUKTUR

Omvandlingen av Kexstaden skapar förutsättningar för att länka samman och förstärka stadens grönstruktur. Längs älvstranden föreslås en grön strandpromenad, Älvstråket, som kopplar ihop Strandparken och Älvparken.

Övergången mellan planprogramsområdet och de befintliga parkerna är särskilt viktig och ska utformas så att programområdet med sin strandpromenad upplevs som en del av parkområdena. Då bildas ett blå-grönt stråk som sträcker sig från Gamla torget i öster till Mycklaborgsgatan i väster, detta i enlighet med Strukturplanens princip att stärka de gröna och blå värdena och intentionerna i Kungälvs Grönplan från 2006. Avslutningen av Trädgårdsgatan ner mot älven är en viktig plats i parkmiljön som behöver utformas med omtanke, kanske med trädgård som tema med inhemska trädgårdsväxter.

Grönstrukturen inom Kexstaden kommer förutom att erbjuda ekosystemtjänster och vara ett rekreativt inslag även behövas för att hantera de förhöjda temperaturer och stigande regnmängder som ett förändrande klimat för med sig.

Enskilda kvarter bör ha en hög grönytefaktor och samtliga allmänna gator föreslås förses med trädrader och planteringar för att höja grönytefaktorn även på gatorna. Träd bidrar även till att skugga byggnader och därmed minskar behovet av energikrävande kylning.

Trädgårdsgatans befintliga parkstråk med planteringar och träd föreslås förlängas längs hela programområdet och fortsätta norrut genom Liljedal och upp till Strandgatan via Gustav Hjärpes Torg. Lika som i planprogrammet för Liljedal (2017) föreslås ett vattenstråk förläggas här för att ta hand om dag- och skyfallsvatten och leda det till älven.

Utanför programområdet behövs även blågröna stråk över Strandgatan upp till Västra gatan för att skapa gena gångvägar och ta hand om skyfallsvatten.



Kombinerat högvattenskydd och mötesplatser på kajen. Gamlestaden, Göteborg

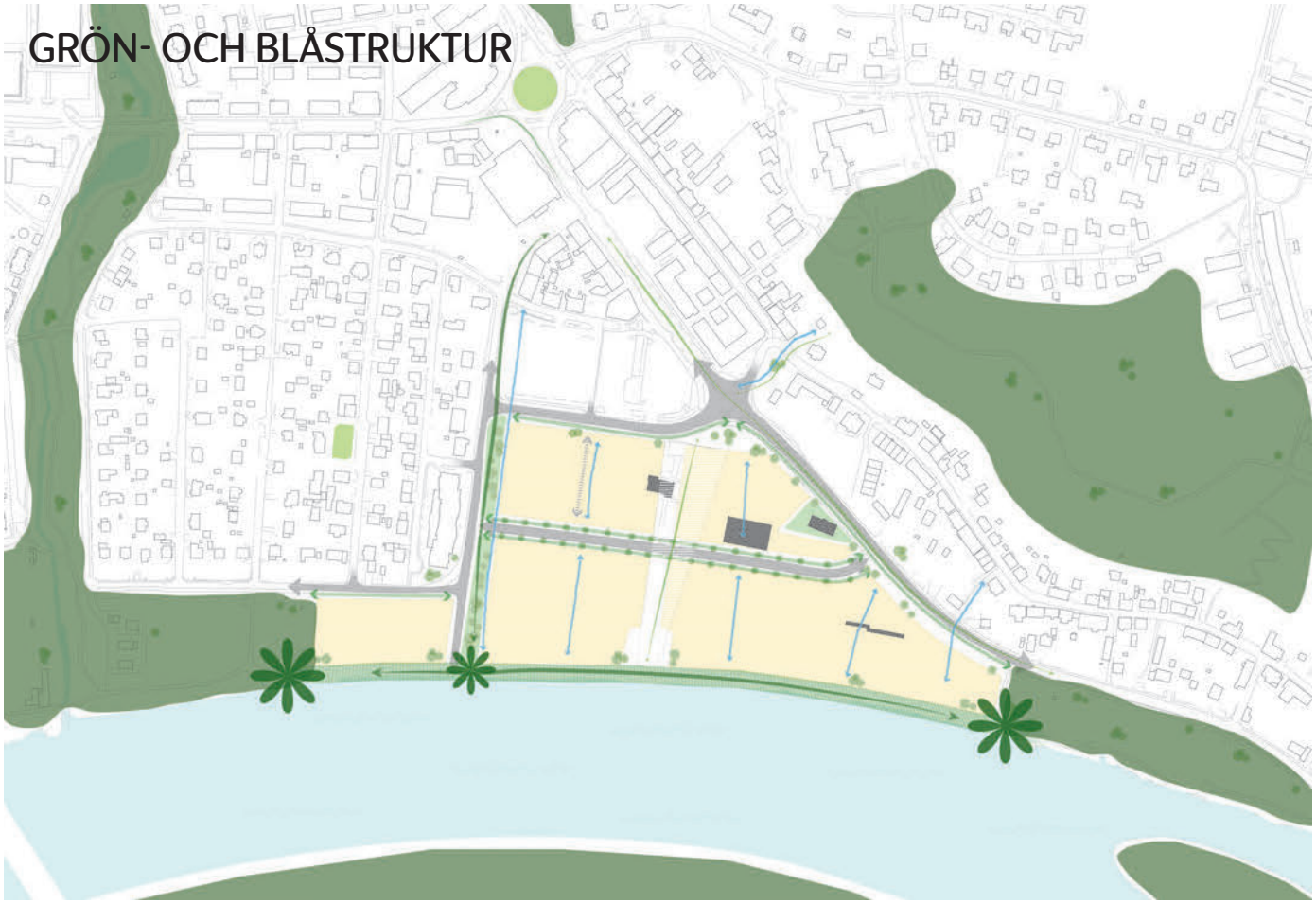


En högre kaj men med mötesplatser vid vattnet. Papirön, Köpenhamn



Trappande högvattenskydd ned mot vattnet Stora Brogatan vid Viskan, Borås

GRÖN- OCH BLÅSTRUKTUR



3-30-300

Planprogrammet ger goda förutsättningar för implementera principen "3-30-300" i enlighet med kommunens natur- och friluftsplan (antagen av Kommunstyrelsen 2025-06-04). 3-30-300-regeln togs fram av Cecil Konijnendij, professor i Urban Forestry i British Columbia samt docent på Nature Based Solutions Institute i Barcelona. Reglen bygger på följande tre riktvärden för stadsgrönska;

- minst 3 bostadsnära träd
- minst 30 % krontäckning i stadsdelen/grannskapet
- maximalt 300 meter mellan bostad och grönområde

Forskning visar på att när människor har nära till grönska så får det effekter på välmående och just stora träd har i forskning visats sig vara en viktig del i detta. I Kexstaden ska träd planteras längs gator där det finns möjlighet och varje bostadsgård kommer innehålla någon typ av grönska och träd. Detta kommer regleras i kommande detaljplaner.

Minst 30% krontäckning är ett svårt mål att uppnå inom Kexstaden som idag har en krontäckningsgrad på cirka 8%. Dock finns goda förutsättningar att ka graden krontäckning jämfört med andra områden som präglas av hårda ytor och industri. Det går även att se över möjligheten att plantera mera träd i närliggande områden så som Älvparken för att öka krontäckningsgraden i området. Träden ska ges goda förutsättningar att kunna växa på ett hållbart sätt så att de kan bidra med ekosystemtjänster under en lång tid, både som unga och gamla träd.

Inom Kexstaden finns det möjlighet att inom 300 meter nå ett bostadsnära lek- och/eller rekreationsområde som är allmänt tillgängliga så som Älvparken, Trädgårdsplatsen, Älvstråket, Strandparken och Fontin. Inom varje kvarter kommer det också finnas bostadsnära grönområden i form av en gemensam gård.



Genom att använda 3-30-300 tas steg mot att uppfylla miljömålen ett rikt växt- och djurliv, och god bebyggd miljö samt även friluftsmålen attraktiv tätortsnära natur och tillgång till natur för friluftsliv och Friluftsliv för god folkhälsa.

TEKNISKA LÖSNINGAR

DAGVATTEN

Dagvattenhanteringen inom planområdet ska bidra till en hållbar utveckling där hänsyn tas till hälsa, miljö, ekonomi och samhällsfunktioner. Då dagvattenfrågor inte behandlas ingående i den gällande översiktsplanen ska kommunens dagvattenpolicy, detta planprogram och övriga styrande dokument för området utgöra underlag för det fortsatta planerings- och genomförandearbetet.

Enskilda dagvattenanläggningar ska enligt kommunens dagvattenplan placeras på kvartersmark, där fastighetsägaren ansvarar för drift, underhåll och för att dagvattnet renas och hanteras på ett sätt som är anpassat efter exploateringen. För allmän platsmark ansvarar kommunen för hantering, rening och bortledning av dagvatten. VA-huvudmannens anläggningar ska placeras på allmän platsmark. Det dagvatten som leds till det kommunala systemet ska uppfylla de kommunala kraven. Gång- och cykelvägar undantas från krav på dagvattenrening.

Fördröjning och rening

Behovet av fördröjningsåtgärder inom planområdet är mindre prioriterade om dagvatten kan ledas direkt till älven. Vid utsläpp till kommunalt ledningsnät ska kommunens krav och riktlinjer på rening och fördröjning följas, med hänsyn till kumulativa effekter från omkringliggande områden.

Fördröjningsåtgärder inom planområdet är inte nödvändiga om dagvattnet leds direkt till älven. Om dagvatten leds direkt till älven finns behov av backventiler som hindrar vatten att vid ett högt vatten gå bakåt i avloppssystemet.

För att uppnå miljömål och avlasta kommunens dricksvattenproduktion kan omhändertaget och magasinerat dagvatten från hustak användas till exempel för att spola i toaletter och för att vattna planteringar.

Dagvattnet från planområdet ska renas innan utsläpp till Nordre älv, enligt kommunens dagvattenplan. För bästa reningseffekt och korrekt beräkning av föroreningsgrad bör dagvattenströmmar delas upp och hanteras utifrån sin uppkomst och förväntade föroreningsgrad. Exempelvis bör vatten från hustak hanteras separat från det mer förorenade vattnet från gator och vägar.

Den befintliga bebyggelsen uppströms planområdet har ofta bristfällig dagvattenhantering, och en stor del av dagvattnet leds orenat och utan fördröjning till älven. Planområdet, som ligger närmast recipienten, erbjuder en möjlighet att fånga upp och rena detta dagvatten innan det når älven. Att åtgärda dagvattnet här kan vara en mer kostnadseffektiv lösning än att införa nya anläggningar i den befintliga bebyggelsen uppströms. Fördröjningslösningar kan trots marginell effekt bidra till sedimentation och viss rening samt möjliggöra tillfälliga avstängningar av flödet, vilket är viktigt för att förhindra att spill- och släckvatten når älven vid olyckor. Sådana lösningar bör därför beaktas i den systemlösning som tas fram för planområdet.

SKYFALL OCH ÖVERSVÄMNING

Skyfallsvatten

Områdets gator föreslås höjdsättas så att skyfallsvatten leds från området ut mot Trädgårdsgatan och Strandparken där det leds vidare ned mot älven. Trädgårdsgatan och området i Strandparken tar även hand om skyfallsvatten från stadsområden runt om planprogramsområdet.

Högvattenskydd

Ett högvattenskydd skyddar bebyggelsen när vattnet i älven stiger, något som kan ske till följd av skyfall eller förändrat klimat. Högvattenskydd kan utformas på olika sätt, bland annat genom att höja marken, bygga murar eller slänter eller andra tekniska lösningar.

För att skydda planprogramsområdet från redan idag förekommande översvämningar och stigande vattennivåer föreslås att marken närmast Nordre älv höjs med minst en meter. Där planprogramsområdet möter Strandparken och Älvparken föreslås anpassningar som tar upp nivåskillnader och leder skyfallsvatten mot älven.

För att kunna skydda mot ytterligare stigande vattennivåer föreslås ett kompletterande skydd längs med vattnet/strandpromenaden. Skyddet bör vara en påbyggbar, estetisk och integrerad del av strandpromenadens utformning. Ett sådant skydd kan med fördel förlängas utanför planområdet för att skydda Älvparken och Strandparken/Strandgatan mot höga vattennivåer och översvämningar. Skyddet behöver även placeras och utformas så att skyfallsvatten kan passera obehindrat på sin väg mot älven.

Trappande nivåskillnader kan skydda mot vatten samtidigt som de kan tillföra upplevelsevärden genom att de kan nyttjas som sittplats eller bidra till rumslighet. Naturliga slänter/sluttande mark med gröna inslag kan nyttjas för rekreation när det inte råder högvatten och kan dessutom kan vara positiva för djur- och växtlivet i älvens kantzon. Genom att ge mötesplatser fler funktioner kan lösningar mot högvatten samtidigt ge upplevelsevärden som bjuder ned allmänheten till älven.

Högvattenskyddet bör i möte med omgivande mark utformas på ett sätt som främjar kopplingen mellan angränsande parker och Älvstråket.

Verksamheter av samhällsviktig karaktär, såsom skolor, pumpstationer och äldreboenden, bör lokaliseras eller utformas för att minimera risken för översvämning från Nordre älv. Även om högvattenskydd planeras kan en robust lösning också vara att utnyttja nivåskillnader inom programområdet. Området ska höjdsättas eller utformas för att hantera regn med erforderlig återkomsttid och klimatfaktor, utan att byggnader riskerar översvämning eller att förhållandena försämras för uppströms områden.

STRATEGISKA MEDSKICK

Planprogrammets syfte är att tydliggöra den övergripande inriktningen för området Kexstaden i omvandlingen till en ny stadsdel, med avstamp i den vision som tagits fram för området. För att planprogrammet inte ska bli allt för detaljerat lämnas en del frågor och problemställningar till senare skede detaljplaneskedet.

Stadsmiljö och gestaltning

- I planprogrammet finns strategiska siktlinjer utpekade som har styrt hur kvartersindelningen (5 delområden) i området har utformats. I detaljplanearbetet ska dessa siktlinjer beaktas, men nya siktlinjer kan även tas fram
- En princip över skalan i ny bebyggelse har tagits fram. I detaljplaneskedet är det viktigt att särskilt studera våningsantalen utifrån den specifika platsens förutsättningar och hänsynstaganden till omgivande bebyggelse och gaturum
- För varje delområde finns det gestaltningsprinciper som anger den generella riktningen på utformningen av bebyggelsen. Avvikelser från gestaltningsprinciperna behöver tydligt motiveras i detaljplaneskedet

Bostäder och social hållbarhet

- Kommunen eftersträvar blandade upplåtelseformer och blandade lägenhetsstorlekar och det kommer finnas behov av bostäder för kommunal service. Vilken typ av bostäder som uppförs inom Kexstaden tar programförslaget dock inte ställning till. Behovet och förutsättningarna för kommunens önskan behöver därför studeras närmare under detaljplaneskedet

Verksamheter och lokaler

- En av huvudprinciperna i Kexstaden är ett aktivt promenadstråk genom området ned till Hamntorget och älven. Det finns även önskemål om lokaler för verksamheter längs delar av Älvstråket. I kommande detaljplaneskede behöver behov av och underlag för verksamheter behöva utredas vidare

Offentlig service och förskolor

- Andel bostäder innebär att det kommer krävas minst en förskola i området. De val av alternativ och exakta placeringarna samt utformningarna av förskolorna kommer att behöva studeras närmare i detaljplaneskedet så att placeringen passar utifrån ytbehov, bullerkrav, angöringsvägar etc.

Trafik och mobilitet

- Planprogrammet föreslår en övergripande inriktning för utveckling av gatustrukturen med en tydlig indelning i delområden. I varje delområde kommer det behövas ett mer finmaskigt gatunät, för både biltrafik och gång- och cykel
- Strandgatans framtida utformning med ett eventuellt fält för kollektivtrafik kommer att behöver studeras mer noggrant utifrån vilka konsekvenser det får för bland annat omgivande fastigheter, trädplanteringar och liknande
- Angöring och parkering måste studeras närmare under detaljplaneskedet och särskilt fokus måste läggas på mobilitetsåtgärder så att behovet av parkeringsplatser är lågt
- Påverkan av trafik på omliggande områden och åtgärder som behövs utanför planområdet måste studeras vidare i detaljplaneskedet
- I detaljplanearbetet behöver även fortsatta buller- och luftstudier göras för att undersöka i detalj om det krävs åtgärder i gaturummet för att skapa en god boendemiljö

Grönområden, vattenkontakt och rekreation

- Möjligheten till att återskapa en hamnbassäng vid Hamntorget har inte studerats i detalj och behöver utredas vidare
- Längs Älvstråket är det önskvärt att kunna anordna bryggor dels som vistelseyta dels som angöringsplats för båtar. Om detta är möjligt och vad som krävs för att kunna anlägga bryggor i Norde älv har inte studerats vidare utan måste behandlas i detaljplan

Utredningsbehov

Följande utredningar bedöms i nuläget behöva tas fram i detaljplaneskedet. Behov av fler utredningar kan tillkomma under arbetet med detaljplanen.

- Kvalitetsprogram
- Trafik- och mobilitetsutredning
- Miljökonsekvensbeskrivning
- Vatten, spillvatten och dagvatten (VSD) utredning
- Skyfallsutredning
- Fördjupad geoteknisk utredning
- Markföroreningar
- Bullerutredning
- Luftmiljöanalys
- Väg- och trafikutredning
- Skyfallsutredning

KONSEKVENSER

STADSLIV OCH STADSBILD

STADS- OCH LANDSKAPSBILD

En tillkommande exploatering, av Kexstadens placering och storlek (ca 10 hektar), kommer att påverka inte bara närliggande områden utan även karaktären och upplevelsen av Kungälv, framför allt i det viktiga mötet mellan staden och älven. Stadens silhuett mot vattnet kommer att förändras från en sluten fabriksmiljö med stora byggnadsvolymer, som nu avskiljer staden från älven, till en blandstadsmiljö med uppbrutna byggnadsvolymer som skapar siktlinjer från centrala Kungälv mot vattnet. Det finns goda möjligheter att exploateringen kan bidra till att öppna upp Kungälvs centrum mot vattnet och ge Kungälvsborna ett grönt, rekreativt, sammanhängande stråk längs älven.

Den nya stadsdelen präglas av en större skala och mer sammanhållna volymer än den befintliga småskaliga bebyggelsen som huvudsakligen angränsar till Kexstaden. Den nya bebyggelsen kommer vara påtaglig från E6 i norrgående riktning och från Fästningsbron in mot staden. Med byggnader på upp till 13 våningar kommer stadsdelen att bli ett synligt inslag från flera platser i staden. I dagsläget är den höga bebyggelsen i Kungälv huvudsakligen centrerad till Kongahälla. Med Kexstaden kommer stadens silhuett och karaktär att förändras med en ny centrering av, med Kungälvs mått mätt, hög bebyggelse.

VERKSAMHETER OCH SERVICE

Området planeras att innehålla centrumverksamheter och förskola. Det planerade tillskottet av bostäder och arbetsplatser ger en stor befolkningsökning i centrala Kungälv vilket kan bidra till att service, handel och andra verksamheter kan utvecklas och fortleva även längs Strandgatan och Västra gatan.

BOSTÄDER

Förslaget innebär ett stort tillskott av bostäder i centrala Kungälv. Det innebär en påverkan på den tekniska infrastrukturen och behovet av kommunal service, exempelvis förskoleplatser och skolplatser.

För att uppfylla de mål Kungälvs kommun har satt upp angående bostadsförsörjning är det önskvärt med blandade boendeformer för att skapa en stadsdel med en icke allt för homogen befolkning och främja social hållbarhet. Med exploateringens föreslagna storlek finns goda förutsättningar för blandade former av boende sett både till lägenhetsstorlekar och upplåtelseformer. Eftersom kommunen inte äger marken kan den dock inte styra upplåtelseformerna.

BARNPERSPEKTIV

Nya förskolor föreslås inom området då det är långt till befintliga kommunala förskolor och det inte finns tillräckligt med plats i dem.

Längs Älvstråket finns det möjlighet att anordna ytor för lek, men inga särskilda ytor är utpekade. Det finns allmänna lekplatser i närområdet, men detta är ett behov som kommer att behöva uppfyllas inom planområdet. Vid brist på yta kan en allmänt tillgänglig förskolegård samutnyttjas och fungera som närlekplats de tider som den inte används av förskolan.

Behovet av grundskola bedöms kunna hanteras utanför området. Områdets placering i Kungälvs centrum med närhet till god kollektivtrafik gör att barn kan ta sig till skolan och fritidsaktiviteter till stor del på egen hand. En översyn av barn och ungas väg till skolan behöver dock göras för att identifiera vilka åtgärder som behövs för att uppnå exempelvis tillräcklig trafiksäkerhet.

Fontinskolan med årskurserna F-6 ligger på 500 meters promenadavstånd via trappor och en höjdskillnad på ca 30 meter vilket innebär att skolan har dålig tillgänglighet för barn med fysisk funktionsnedsätting.

TILLGÄNGLIGHET

En omvandling från industriområde till bostadsområde innebär att området öppnas upp igen och kontakt med älven möjliggörs. Hela området är plant och har goda förutsättningar att tillgodose en god fysisk tillgänglighet. Befintlig busshållplats, ”Kexbageriet”, i områdets nordöstra del föreslås vara kvar men eventuellt flyttas något.

TRYGGHET

Tryggheten kommer att öka i och med att området kommer att befolkas alla dagar i veckan och även på kvälls- och nattetid.

MÖTESPLATSER

Inom planområdet kan nya mötesplatser skapas längs planerade stråk, vid centrumverksamheterna och inom varje delområde. Planprogrammet styr inte vilken typ av centrumverksamheter som kan skapas utan den kan variera från caféer till allmänt tillgängliga platser så som närkultur.

KULTURMILJÖ

DEN KRINGLIGGANDE STADEN

Strandgatan byggdes 1957 vilket innebar att tomterna åt söder längs Västra gatan förlorade kontakten med älven - ett bebyggelsemönster som varit oförändrat sedan stadens tillkomst. Syftet då var att avlasta Västra gatan, som var en del av riksväg 2 där all genomfartstrafik gick.



Volymskiss över Kexstaden (Orkla/Scandinavian development genom Krook&Tjäder)

I och med den föreslagna omvandlingen av fabriksområdet skapas nu möjligheter att öppna upp stråk från Västra gatan ner mot älven och därmed till en del återupprätta kontakten med älven.

Riksintresse kulturmiljö

Planprogramsområdet tangerar i nordost Riksintresset Kungälvs gamla stad Bohus (O13).

För att inte påverka viktiga siktlinjer föreslås en lägre bebyggelse i planprogramsområdets utkanter och i synnerhet mot Strandgatan/Västra gatan. Längs älven föreslås ett bredare promenadstråk. Högre bebyggelse föreslås i norra delen av och mot mitten av planprogramsområdet.

FABRIKSOMRÅDETS HISTORIA OCH KULTURMILJÖ

En stor del av områdets historia kommer inte längre att vara avläsbar då det omvandlas från fabriksområde till tät blandstad och de flesta byggnaderna inom området föreslås rivas.

Gröna Villan (A) som bedöms ha ett mycket högt kulturhistoriskt värde i egenskap av den äldsta värdebäraren för kexfabriken föreslås bevaras i sitt nuvarande läge. Även kontorsbyggnaden, sk. 80-tals kontoret, (J) och Bräckboden (B) föreslås bevaras i sitt nuvarande läge. Skyltarna (C) och skorstenen kan tillsammans med tappkranarna tas om hand och användas som konstnärlig utsmyckning så att en egen identitet för området skapas.

Rivning av dessa byggnader eller borttagning av skyltar och tappkranar minskar möjligheten ytterligare att läsa av områdets kulturhistoria.

Sockersilon (E) finns inte längre kvar på området utan har rivits under planprogrammets framtagande.

Andra sätt att lyfta områdets fabrikshistoria är fasadutformning, markbeläggning och konstnärlig utsmyckning som inspirerats av områdets färgsättning och dess historia som glasbruk och kexfabrik, namngivning av gator och platser, skyltar och inskriptioner och ett återskapande av en av hamnbassängerna.



Siktlinje 5 från fabriken mot fästningen



Siktlinje 6 från fästningen mot fabriken



Karta som visar siktlinjer som påverkas av föreslagen exploatering

Övriga byggnader med kulturhistoriska värden, som verkstadsbyggnaden (G), tegelbyggnaderna (L) och panncentralen (K) föreslås rivas. Byggnadsmaterial från dessa byggnader kan med fördel återbrukas inom området för att ge nya byggnader "fabrikskaraktär" och bidra till ett klimatsmart materialanvändande.

GRÖNSTRUKTUR, NATURVÄRDEN OCH REKREATION

GRÖNSTRUKTUR

De båda parkerna Älvparken och Strandparken binds samman med ett grönstråk längs älven. För att översvämningssäkra planprogramsområdet krävs ett högvattenskydd. Oberoende av vad man väljer för skydd kommer detta att påverka utformningen av respektive park där de ansluter till planprogramsområdet.

Befintliga träd inom planprogramsområdet ska bevaras i den mån det är möjligt för att bidra till upplevelsen av ett grönt stråk längs älven. Även träd längs med Strandgatan ska i möjligaste mån bevaras för att Strandgatan även i framtiden ska upplevas som ett grönt stråk. Nya träd ska även planteras inom planområdet. Parkområdet längs med Trädgårdsgatan förlängs så att det når ner till älven och bidrar på så sätt till att stadens grönytor ökar. Träd och annan växtlighet bidrar med många olika ekosystemtjänster så som bättre luftmiljö, skugga på varma dagar och dagvattenhantering.

Om Strandgatan breddas i hela sin sträckning för att få bättre framkomlighet för buss kommer Strandparken att minska i storlek och en del stora träd tas ned. Detta behöver i så fall kompenseras inom och utanför planprogramsområdet då åtgärden inte enbart beror på planprogrammets föreslagna bebyggelse utan även på annan tillkommande bebyggelse inom centrala Kungälv.

Delar av Älvparken kan komma att behöva tas i anspråk som utemiljö för en av de förskolor som behövs i området. Alternativt bebyggs en del av parken med förskola vilket innebär att antal grönytor minskar, vilket måste kompenseras.

RIKSINTRESSE NATURVÅRD

Riksintresset för naturvård, Göta och Nordre älvs dalgångar (NRO14122), bedöms inte påverkas negativt av föreslaget grönstråk/promenadstråk längs med älven. Enligt naturvärdesinventeringen (24-11-21) är strandzonen kraftigt påverkad av fyllnad och täckt med sprängsten och den enda undervattensvegetationen som observerades i närhet till stranden var den invasiva arten smal vattenpest. Utöver strandzonen är större delen av planområdet som omfattas av riksintresset redan anspråkstaget för verksamhet och hårdgjort. En utveckling av området genom att skapa ett grönstråk/promenadstråk bedöms inte innebära negativ påverkan på riksintresset och beroende på utformning kan det ses som positivt

Sett till påverkan på vattenkvalitén och fiskfauna har inga utredningar utförts än. Dom frågorna behandlas i mer detalj i detaljplaneskedet där bland annat dagvattenutredning och eventuellt fördjupad inventering vattendrag kan användas som underlag till bedömning av påverkan på MKN vatten för Nordre älv.

NATURA 2000

I kommande detaljplanearbete kommer kommunen att i detalj utreda påverkan på de skyddade områdena, naturvärdesobjekten enligt naturvärdesinventeringen och naturvärdena i älven med tyngdpunkt på arbeten och anläggningar längs vattnet, rening av dagvatten och avrinning till älven.

Påverkan på Natura 2000-området/naturreservatet i Nordre älv kommer att bedömas och beskrivas ytterligare i respektive detaljplan och lämpliga skyddsåtgärder införas i plankartan. Om Natura 2000-tillstånd krävs eller inte kommer att klargöras i detaljplaneprocessen.

REKREATION OCH RIKSINTRESSE FRILUFTSLIV

Genomförande av programförslaget ger en positiv påverkan på riksintresset för friluftsliv då ett promenadstråk innebär att fler kan vistas vid älven. Även tilläggsmöjligheter för mindre båtar vore positivt så att fler kan nyttja älven i sig som rekreationsyta.

De befintliga industribyggnaderna ligger idag som en mur mot älven där Kungälvs äldre bebyggelse sticker i viss mån upp bakom. Genomförande av planförslaget innebär att denna sikt påverkas genom att muren bryts upp med bebyggelse i varierande höjd som kommer att täcka för bakomliggande bebyggelse på vissa ställen men öppna upp nya siktlinjer mot denna bebyggelse på andra håll. Den obebygda karaktären på den södra sidan av älven vid planplanområdet bibehålls.

TRAFIK OCH GATUNÄT

MOTORTRAFIK

Mängden tung trafik minskar eftersom användningen ändras från matindustri till bostäder, förskola och centrumverksamheter. Det kommer att bli mer personbilstrafik på omgivande gator så som Strandgatan, Trädgårdsgatan, Liljedalsgatan och Västra Strandgatan. För att möjliggöra den föreslagna mängden bostäder utan att belasta Kungälvs befintliga gatunät för mycket och göra innerstaden mindre känslig för störningar på Strandgatan föreslås nya gator genom området. En större, bredare i öst-västlig riktning och ett par mindre i nord-sydlig riktning. I viket läge de nya gatorna ska ansluta till befintliga kommer att studeras närmare i efterföljande detaljplaneskede.

Den tillkommande trafiken bedöms inte påverka kapacitet och köbildning på E6:an.

ÅTGÄRDER UTANFÖR KEXSTADEN

I samband med att Kexstaden byggs ut kan det behövas åtgärder på andra platser i Kungälv. För att skapa ett alternativ åt väster från Kexstaden och övriga södra centrum skulle det kunna vara lämpligt med en ny tvärkoppling under E6 som binder samman Västra Strandgatan med Utmarksvägen. En sådan koppling tillsammans med en ny korsning mellan Utmarksvägen och Marstrandsvägen strax väster om Kungälvsmotet bildar en alternativ anslutningsväg till Kexstaden väster om E6. En annan förbättrad alternativ koppling för biltrafik åt väster kan man få om Gamla Gärdesga-


GAMLA GÄRDESGATAN
Ev. dubbelriktning, förstärkning med gång, cykel
LILJEDALSGATAN
Förstärkning med gång, cykel, körbanor, plantering och angöring
TRÄDGÅRDSGATAN
Förstärkning med gång, cykel, körbanor, större grönstråk och ny anslutning
VÄSTRA STRANDGATAN - UTMARKSVÄGEN
Utreda ny koppling mot Utmarksvägen för att avlasta Bäckgatan
STRANDGATAN
Förstärkning med fokus på framkomlighet och kollektivtrafik
VÄSTRA STRANDGATAN
Utbyggnad med fokus gång- och cykel, framkomlighet körbanan och planteringar

tan dubbelriktas. I kommande detaljplaneskede är det viktigt att trafikutredningar tittar på hela centrala Kungälv och inte bara närområdet kring Kexstaden. Även övriga planerade exploateringar i Kungälv behöver ta hänsyn till i planering av trafiksystemet.

GÅNG- OCH CYKELTRAFIK

Ett genomförande av planprogrammet skulle innebära en större framkomlighet och genhet för gående då det blir möjligt att röra sig i öst-västlig riktning i direkt närhet av älven - men även rakt igenom planprogramsområdet och i nord-sydlig riktning.

MARK, MILJÖ, HÄLSA OCH SÄKERHET

MILJÖBEDÖMNING

I utredningssamråd med Länsstyrelsen påtalades följande risker för miljöpåverkan:

- Stabilitet
- Sammanvägning av naturfrågor (riksintresse naturvård och riksintresse friluftsliv)
- Kulturmiljö
- Buller och vibrationer
- Luftföroreningar
- Markföroreningar

Under detaljplaneskedet kommer den strategiska miljöbedömningen fortgå vilket bland annat innebär utarbetande av en MKB och framtagande av fördjupade utredningar. Kommunens förslag är att genomföra detta först när detaljplaneskedet är uppstartat, när mer underlag är framtaget. Då är det lämpligt att genomföra avgränsningssamråd med Länsstyrelsen för att miljökonsekvensbeskrivningen inte ska bli onödigt omfattande utan begränsas till det som verkligen kan förmodas ge en betydande miljöpåverkan.

GEOTEKNISKA FÖRUTSÄTTNINGAR

Leran i området är smått överkonsoliderad till normalkonsoliderad vilket innebär att området kommer få sättningar vid ny belastning. Området behöver högvattensäkras vilket kan göras med en markhöjning. Höjningen innebär att området kommer att sätta sig och fasta konstruktioner riskerar att få differenssättningar. Alla nya byggnader rekommenderas att grundläggas med spetsburna pålar på grund av sättningsproblematiken i området samt lerans låga skjuvhållfasthet.

I det fortsatta arbetet med att ta fram detaljplaner kommer mer detaljerade geotekniska utredningar att tas fram. Om det längs hela området krävs åtgärder i vatten för att minska risken för ras, skred och erosion kommer vattendom att sökas.

MARKFÖRORENINGAR

I nuläget är det stora delar av planprogramsområdet som inte har kunnat undersökas vilket betyder att det råder stor osäkerhet angående föroreningssituationen i området. Först när befintliga byggnader är rivna kan genomförda undersökningar kompletteras. Riskbedömningar kommer att behöva utföras för att klarställa om och vilka skydds- eller saneringsåtgärder som behövs.

OMGIVNINGSBULLER

Med föreslagen gatustruktur beräknas antalet trafikrörelser på Trädgårdsgatan öka kraftigt. Hur kraftigt beror på hur många bostäder det planläggs för och om bullerdämpande åtgärder utförs. Trafikökningen påverkar bullersituationen för äldreboendet Båtsgärdet som har enkelsidiga bostäder med balkonger mot Trädgårdsgatan. Även några fastigheter i kvarteret Trädgårdsgärdet berörs. Trafiken på Liljedalsgatan ökar marginellt men har redan idag höga bullernivåer. Norr om Liljedalsgatan är kvarteret Gärdet 1:2 och del av Gärdet 1:3 planlagt för bostäder och detaljplanen från 2019 har bullerföreskrifter. I och med planprogramsförslaget men även andra större bostadsprojekt i centrala Kungälv beräknas trafiken öka kraftigt på Strandgatan. Detta kommer att påverka ljudmiljön för fastigheterna längs Västra gatan negativt. Hur stor denna påverkan blir behöver utredas i kommande detaljplaneskede.

De nya bostadskvarteren i planprogramsområdet kommer att vara bullerstörda från omgivande gator men även från E6:an. Inom planområdet finns möjlighet att uppfylla gällande bullerförordning, vilken hanteras i kommande detaljplanearbetet.

RISK FÖR ÖVERSVÄMNING

Området ligger låglänt direkt vid Nordre älv och risken för översvämning är stor och befintlig och kommande bebyggelse behöver skyddas med olika åtgärder. Högvattenskyddsåtgärder i form av markförhöjning till +2,5 och eventuellt byggande av barriärer kommer att påverka anslutningen till infrastruktur och parker runt omkring programområdet. En markhöjning i programområdet kan även innebära att omgivande parker och infrastruktur översvämmas i högra grad. Hur denna påverkan blir och kan åtgärdas behöver utredas vidare i detaljplaneskedet.

SKYFALL

Att befintlig industrimiljö med stora byggnadsvolymer och en förbindelsegång i östvästlig riktning ersätts av mindre byggnadsvolymer i en mer öppen struktur med nordsydliga stråk ger möjlighet att skapa bra skyfallsvägar genom området. Dessa måste dock höjdsättas så att bebyggelse och infrastruktur omkring planprogramsområdet inte översvämmas vid ett skyfall.

LUFTMILJÖ

MKN Luft

Trots tillkommande trafik i och med programområdets exploatering kommer inte normerna för NO2 att överstigas. Inte heller kommer de föreslagna gränsvärdena i EU-direktivet som kan träda i kraft 2030 kommer att överskridas om man utgår från att fordonsflottan kommer att bli allt mer elektrifierad.

När det gäller partiklar (PM10, från däck) klaras miljökvalitetsmålet i dagsläget men med skärpta EU-krav och storleken på förslagen utbyggnad kan detta komma att överskridas varför det är angeläget att

verka för ett lågt bilinnehav bland dem som flyttar in de kommande bostäderna i programområdet men även i andra planerade bostäder i centrala Kungälv.

STRANDSKYDD

I och med ändring av detaljplan återinträder strandskyddet. Kommunen anser att strandskyddet ska hävas då platsen redan är ianspråktagen i enlighet med punkt 1 i miljöbalken 7 kapitlet 18 c § då det idag är ett inhägnat industriområde ända fram till älven. För att säkra allmänhetens möjligheter att i framtiden röra sig fritt längs älven planläggs marken närmast älven som allmän plats. Här kan strandskyddet kvarstå.

DAGVATTEN

Dagvattnet kommer att ledas direkt till Nordre älv. Dagvattnet behöver inte fördröjas, men ska renas. Dagvatten från kvartersmark ska renas på kvartersmark. Dagvattenledningarna behöver anpassas till älvens nuvarande och kommande vattenstånd. Även backventiler kommer att behövas för att undvika bakåtdämmande vatten från älven vid höga vattennivåer.

MKN vatten

Planerad bebyggelse kommer inte försämra möjligheterna att uppnå MKN vatten i och med att markanvändningen förändras från industriområde till bostadsområde med inslag av centrumverksamheter. Den ökade trafiken i området kan ge upphov till mer föroreningar i dagvatten, vilket då kräver reningen innan utsläpp till älven.

TEKNISK INFRASTRUKTUR

VATTEN OCH AVLOPP

Med den exploatering som planeras för Kexstaden är kapaciteten i det befintliga spillvattennätet i anslutning till planområdet inte tillräcklig. Det kommer därför krävas att en ny pumpstation byggs inom eller i direkt anslutning till området alternativt att ledningsnätet i Kexstaden läggs med självfall till någon av pumpstationerna i antingen Strandparken eller Älvparken.

Förutsättningarna för en ny pumpstation inom området eller avledning från området med självfall till någon av de befintliga pumpstationerna i de angränsande parkerna kommer att behöva studeras ytterligare i planområdet. Spillvatten kommer i slutändan att ledas till Ryaverket.

GENOMFÖRANDE

Detta avsnitt förtydligar planprogrammets syfte ur genomförandesynpunkt och blir därigenom vägledande vid framtagande av kommande detaljplan/detaljplaner och efterföljande genomförande av dessa.

GENOMFÖRANDEFRÅGOR

MÅLUPPFYLLELSE

Planprogrammet ska redovisa förutsättningar och en inriktning för utbyggnad av Kexstaden som har grund i den vision som sammanfattas nedan:

"Kexstaden ska bli stadsdelen där staden möter vattnet. Här finns rum för aktivitet och vardagsliv för boende, besökare, arbetande och andra verkande. Med en utformning som knyter an till platsens historia skapas variationsrika stadsrum som lockar invånarna ner till vattnet. Den nya stadsdelen kompletterar de befintliga stadsdelarna i Kungälv med en helt ny miljö – staden vid vattnet."

FYRA FOKUSOMRÅDEN

För att nå visionen har tre fokusområden pekats ut som särskilt viktiga för Kexstaden. De är: "Levande och kvalitativa stadsrum med aktiva, allmänna stråk och parkmiljöer", "Arkitektur med en estetisk och variationsrik utformning", "Stadens möte med vattnet och stadsdelen" och "Stark identitet med koppling till platsens historia". Fokusområdena verkar alla mot den övergripande visionen, men med mer detaljfokus och skärpa. Fokusområdena har i arbetet varit viktiga inför ställningstagande i vissa specifika frågor.

FORTSATT MÅLAMBITION

Det är viktigt att visionsbilden förblir stark inom projektet och att den höga ambitionen bibehålls vid ett genomförande. Visionen blir direkt vägledande i principiella genomförandebeslut och måste finnas med även när projektet slutförts och området förvaltas. Programmet ska förvaltas väl i den fortsatta processen så ger det en god grund att skapa en ny årsring i Kungälvs stadsutveckling.

ANSVARSFÖRDELNING OCH HUVUDMANNASKAP

Kommunen har en samordnande roll i samband med områdets utbyggnad.

För de ytor som utpekas som allmän plats inom programområdet blir kommunen huvudman. Allmän plats avser bland annat gator, torg, park och älvstråket. Att kommunen tar på sig ansvaret för allmän plats säkerställer att området blir allmänt tillgängligt. Det innebär även att kommunen efter antagna detaljplan/detaljplaner kommer få en rättighet, men även skyldighet att lösa in den mark som läggs ut som allmän plats inom planområdet.

Som en generell ansvarsfördelning ansvarar kommunen för utbyggnad av allmän plats vid kommande genomförande. Vilken part som bygger ut allmän plats kommer att utredas i detaljplaneskedet. Den enskilde fastighetsägaren/exploatören ansvarar för att bekosta utbyggnaden inom kvartersmark.

EXPLOATERINGSAVTAL

Vid framtagande av kommande detaljplan/detaljplaner ska exploateringsavtal och/eller genomförandeavtal upprättas mellan kommunen och fastighetsägarna/exploatörerna. I avtalet ska ansvars- och kostnadsfördelning för utbyggnad, fastighetsbildning, markfrågor med mera regleras. Exploateringsavtalet ska tecknas innan respektive detaljplan godkänns av kommunen.

Samverkan mellan kommunen och fastighetsägarna/exploatörerna är nödvändig för områdets utveckling.

TIDPLAN OCH ETAPPER

Efter att planprogrammet godkänts kan detaljplanearbetet starta. Fram till plansamråd kommer hela programområdet utvecklas som en detaljplan. Efter samråd kommer den eventuellt att delas upp i flera detaljplaner som går vidare till granskning i olika etapper med olika genomförandetid, med tanke på områdets storlek. Tidplanen för utbyggnad och genomförande kommer att påverkas av kommande detaljplan/detaljplaners färdigställande samt den planerings- och utbyggnadsordning som studeras närmare i detaljplanearbetet. Mot bakgrund av områdets storlek kommer genomförande ske successivt. Planläggning och framför allt genomförande av områdets utbyggnad kan förväntas ske under en längre tidsperiod. Älvstråket är tänkt att utföras tidigt i områdets genomförandefas. I övrigt påverkas utbyggnadsordningen av bland annat bullerproblematik, när och hur man bäst åtgärdar geoteknisk stabilitet och markföroreningar, upprättandet av översvämningsskydd, behov av parkering och förskola, hur fastighetsägare vill använda sina befintliga byggnader under utbyggnadstiden och hur byggtrafik och etableringsytor kan anordnas.

Arbetet med detaljplan/detaljplaner väntas tidigast kunna påbörjas under 2026.

Varje ny detaljplan inom området kommer att ges en genomförandetid som anpassas efter förutsättningarna för genomförandet.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

MARKÄGARE

Marken inom planområdet ägs av privata aktörer, endast ett minde markområden ägs av Kungälvs

kommun.

Det är i kommande detaljplaneskede som behovet av fastighetsrättsliga åtgärder utreds och fastställs. Fastighetsrättsliga åtgärder vidtas genom lantmäteriförrättning i samband med framtida genomförande av då skapade detaljplaner. Vid en lantmäteriförrättning prövar lantmäterimyndigheten åtgärdens lämplighet, överenstämmelse med detaljplanen med mera.

FASTIGHETSBILDNING

Framtida detaljplan/detaljplaner kommer att innebära marköverlåtelser mellan kommunen och privata fastighetsägare. Kommunen kommer att lösa in mark planlagd som allmän plats. Slutliga fastighetsgränser avgörs och läggs fast genom efterföljande lantmäteriförrättning. I samband med nya detaljplaner och genomförandet inom området kommer kvartersmark delas i mindre fastigheter genom avstyckning och fastighetsreglering. Mark som planläggs som allmän plats kommer att överföras till lämplig kommunal fastighet.

RÄTTIGHETER

Idag finns en nyttjanderätt för erosionsskydd som påverkar programområdet. Inga inskrivna rättigheter som berör exploateringsfastigheterna har noterats.

För att tillgodose kommande behov för kommunen och framtida enskilda fastigheter samt teknisk infrastruktur kommer olika rättigheter att behöva tillskapas, omprövas eller tas bort, vilket sker vid en lantmäteriförrättning eller genom avtal.

Rättigheter som kan bli aktuella är bland annat servitut, ledningsrätter och gemensamhetsanläggningar och kan avse:

- Kommunikationsytor (körytor, angöringsytor etc. på kvartersmark
- Parkeringsplatser på kvartersmark
- Gårdar, grönytor, lekplatser, etc. på kvartersmark
- Teknisk försörjning såsom ledningar och installationer för till exempel vatten, spill- och dagvatten, el, värme och sophantering

EKONOMISKA FRÅGOR

PLANEKONOMISK BEDÖMNING

Inom planprogramsområdet kommer höga investeringskostnader behövas under plangenomförandet. Kostnadsdrivande investeringar som krävs är till exempel åtgärdande av geotekniska förhållanden, avhjälpande av markföroreningar och klimatsäkring rörande den översvämningsproblematik som råder.

Det ska vara tydligt för alla berörda parter vad genomförandet av det föreslagna planprogrammet innebär och vilka fysiska åtgärder som kommer att krävas, både vad gäller planerande och genomförande så att en kostnadsuppskattning kan göras i förhållande till intäkterna. För att en detaljplan i nästa skede ska var motiverad bör det finnas en samhällsvinst. Ofta innebär det att värdeökningen som planen innebär överstiger kostnaderna för genomförandet. Samhällsvinster kan även vara förbättring ur miljösynpunkt, sociala förbättringar eller liknande.

I den planekonomiska bedömningen förväntas de stora kostnadsbärande intäkterna överstiga investeringskostnaderna för projektet. I respektive efterföljande detaljplaneskede kommer det att vara möjligt att göra mer detaljerade kostnads- och intäktsprognoser.

Markägaren/exploatören står för kostnaderna för framtagande av planprogram, detaljplaner och för utbyggnad av allmän platsmark samt åtgärder och byggnation på kvartersmark.

EXPLOATERINGSEKONOMI

Investeringar som behöver göras är åtgärder för att skydda området mot stigande vattennivåer i Nordre älv, att stärka den geotekniska stabiliteten, utbyggnad allmän plats i form av befintligt och nytt gatunät, anpassning, upprustning och nybyggnation av GC-vägar, nya torg, älvstråk och park, offentliga platser samt utbyggnad av VA (vatten, spill- och dagvatten). Exploatören ansvarar för den framtida byggnationen och iordningställandet inom kvartersmarken, där kostnader för fastighetsbildning, myndighetsavgifter, eventuella saneringskostnader, utredningar i planprogram och detaljplan, markberedning och anslutningsavgifter ingår. Kommunens kostnader för iordningställande av allmän plats kommer att regleras genom uttagande av exploateringsbidrag i ett exploateringsavtal för respektive detaljplan och exploatör. Kommunen kan komma att söka statligt stöd för utbyggnaden av infrastruktur enligt exempelvis klimatklivet eller annan statlig medfinansiering.

Utbyggnation av VA (vatten, spill- och dagvatten), finansieras med anslutningsavgifter.

Exploatörerna kommer få intäkter i form av tillskapande av byggrätter.

UPPLÅTELSE OCH ÄGANDEFORMER

Programområdet har förutsättningar att erbjuda olika upplåtelse- och ägandeformer. I detaljplanearbetet kommer dialog med byggherrarna ske för att skapa en variation av boendeformer. Ett område med en blandning av upplåtelseformer och lägenhetsstorlekar möjliggör för människor med olika livssituation, intressen och bakgrund att bo i området.

TEKNISKA FRÅGOR

VATTEN OCH SPILLVATTEN

Åtgärder på vatten och spillvattennätet krävs för att uppnå tillräcklig kapacitet efter exploatering. Allmänna VA-anläggningar inom programområdet kommer byggas ut av kommunen.

En eller flera nya pumpstationer krävs vid utbyggnad av programområdet. Kommunen utreder olika alternativ till placering av pumpstation. Pumpstationen kan komma att placeras inom programområdet.

DAGVATTEN

Dagvattenhantering inom planområdet ska följa Kungälv kommuns vid var tid gällande dagvattenpolicy antagen av kommunfullmäktige. Även kommande dagvattenutredningar som tas fram under detaljplaneskedet ska ligga till grund för lämpligt val av teknisk lösning för dagvattenhanteringen inom planområdet. Utgångspunkten är att dagvatten från

kvartersmark renas innan det släpps ut i det kommunala dagvattennätet, för att sedan ledas till recipienten Nordre älv. Rening av dagvatten ska i första hand ske genom öppna dagvattenlösningar, till exempel översilningsyta, gröna tak, nedsänkta växtbäddar, permeabla beläggningar eller makadamdiken Vid ledning till Nordre älv är det viktigt att planera höjdsättning av ledningsnätet med hänsyn till recipientens nuvarande och uppskattade vattenstånd. Med anledning av närheten till recipienten, finns i stort inget behov av fördröjning av dagvatten.

MARKMILJÖ

Det har under lång tid funnits olika verksamheter inom programområdet och markanvändningen klassas i dagsläget som mindre känslig (MKM) baserat på nuvarande verksamhet och gällande detaljplan. Det har påträffats förhöjda föroreningshalter inom delar av programområdet och då främst i fyllnadsmassor.

I planprogramsskedet har en översiktlig miljöteknisk markundersökning genomförts. Vidare utredning krävs, med bland annat undersökningar under befintliga byggnader under detaljplaneskedet, för att inhämta kunskap om den övergripande föroreningssituationen. Förutom att göra marken lämplig för bostadsändamål syftar undersökning och åtgärder i marken även till göra så att risken för spridning av föroreningar från området förhindras.

Programområdet betraktas som förorenat område vilket ställer krav på anmälan till tillsynsmyndigheten vid markarbeten. Markmiljöfrågan behöver hanteras i ett geografiskt helhetsperspektiv vid kommande utredningar och planering av åtgärder. Samverkan behöver även ske med geotekniska förutsättningar och åtgärder för att säkerställa lämpliga och rimliga lösningar.

ALLMÄN PLATS

Utgångspunkten är att kommunen bygger ut allmän plats och allmänna anläggningar som planeras inom programområdet.

GEOTEKNIK

Områdets olika geotekniska förutsättningar är en utmaning och val av geotekniska åtgärder kommer att studeras djupare i detaljplaneskedet. För att skapa de för området lämpligaste tekniska lösningarna kommer man i detaljplaneskedet studera alla dessa frågor, tex sättningsrisk, skred, erosion, högvatten och skyfall, i ett sammanhang med koppling till planerad gestaltning av området.

Vid höjning av marken, som föreslås inom programområdet, behöver angöringsytor och entréer utformas tillgängligt. Området längs älven är utpekat för skredrisk och Göta älv eroderar strandkanten och älvbotten vilket medför att åtgärder för detta behöver vidtas för att undvika stabilitetsproblem.

STIGANDE VATTEN OCH SKYFALL

Utformningen och höjdsättningen av området kommer behöva studeras vidare i planprocessens fortsatta arbete för att både ta tillvara de värden som finns vid vattnet och samtidigt skydda området. En första bedömning är att marken i området generellt kommer behöva höjas för att skydda planområdet mot stigande vatten, samtidigt behöver tillgängligheten till samtliga byggnader säkerställas vid högt vattenstånd. Förslag finns att bygga högvattenskydd som samtidigt kan släppa ut skyfallsvatten från området. Plats och utrymme bör tillskapas i detaljplaneskede för att även möjliggöra tillbyggnad på högvattenskydd om framtida klimatanpassning kräver det. Vid kommande fördjupade arbete kring hur ett högvattenskydd ska utformas krävs att påverkan på och av intilliggande markområden tas i beaktning. Skyfallsvägar genom området behöver säkerställas genom höjdsättning av till exempel gator eller parkstråk för att minska risken för skada på byggnader.

PARKERING

Planprogrammet föreslår att parkering främst ordnas genom gemensamma parkeringsanläggningar i områdets ytterkanter. Parkeringsanläggningarna bör innehålla bil- och cykelpooler och annan mobilitetshöjande service. Parkering under jord i enskilda kvarter ska om möjligt undvikas. Målet är att skapa en så bilfri utemiljö som möjligt i området. Parkering på mark är endast för besökare och funktionshindrade. Parkeringsbehovet för kommande exploatering ska tillgodoses inom aktuellt programområde. För att kunna göra avsteg från den vid tidpunkten för prövningen gällande parkeringsnormen för Kungälvs kommun måste exploatören genomföra mobilitetshöjande åtgärder och marknadsföra sitt projekt som “bilfritt boende”.

EL, FIBER OCH FJÄRRVÄRME

Planområdet ska anslutas till befintligt elnät som ägs av Kungälvs Energi AB. Programområdet är anslutet till elnätet, men nya ledningar och transformatorstationer kommer att krävas vid en exploatering. Placering av transformatorstationer ses över i planarbete och integreras med fördel i framtida byggnader. Byggnader inom programområdet ska ges möjlighet att ansluta till fibernätet.

AVFALL

Hur avfall hanteras studeras vidare i kommande planering. För avfallshantering ska vid var tid gällande avfallsföreskrifter följas. Utrymme för sophantering förläggs med fördel ihop med gemensamma parkeringshus.

KULTURVÄRDEN

I kommande detaljplaneskede studeras det närmare vilka kulturvärden som är möjliga att bevara och lyftas fram samt på vilket sätt detta bör göras och säkerställas i kommande detaljplan.

NATURVÄRDEN

I kommande detaljplaneskede studeras det närmare vilka naturvärden som är möjliga att bevara och lyftas fram samt på vilket sätt detta bör göras och säkerställas i kommande detaljplan.

I kommande detaljplanearbete kommer kommunen att i detalj utreda påverkan på de skyddade områdena, naturvärdesobjekten enligt naturvärdesinventeringen och naturvärdena i älven med tyngdpunkt på arbeten och anläggningar längs vattnet, rening av

dagvatten och avrinning till älven.

Påverkan på Natura 2000-området/naturreservatet i Nordre älv kommer att bedömas och beskrivas ytterligare i respektive detaljplan och lämpliga skyddsåtgärder införas i plankartan. Om Natura 2000-tillstånd krävs eller inte kommer att klargöras i detaljplaneprocessen.

En häckfågelsinventering kommer att utföras detaljplaneskedet. Om inventering visar på ett behov av att tiden för störande arbeten behöver regleras införs en bestämmelse i detaljplanekartan att störande arbeten ej får utföras under perioden 1 april-31 juli eller den period som bedöms viktig för respektive fågelart.

En beskrivning av eventuella kumulativa effekter på älvens naturvärden som utvecklingen av programområdet och andra pågående verksamheter i närområdet kan medföra kommer att utredas och beskrivas i kommande detaljplanearbete.

Träd som under genomförandeskedet bevaras och ligger i anslutning till områden där markåtgärder genomförs kommer att behöva ett skyddsavstånd för att värna trädens rotsystem och överlevnad.

VAD GÖRS I DETALJPLANEN?
GENOMFÖRANDE

- Framtagande av exploateringsavtal som reglerar ansvars- och kostnadsfördelning för utbyggnad, fastighetsbildning, markfrågor med mera
- Vidare undersökning av fastighetsrättsliga åtgärder så som fastighetsindelning, behov av gemensamhetsanläggningar, ledningsrätter med mera
- Genomförandefrågor kopplande till vatten och avlopp, dagvattenhantering,sanering av mark, översvämningshantering, geotekniska åtgärder både inom och behov utanför planområdet, avfallshantering och övrigt relaterat till genomförande av planförslaget
- Detaljerade studier av påverkan på riksintresse för kulturmiljö och riksintresse för naturvård och friluftsliv samt studier av påverkan av Natura 2000 och påverkan på fågel- och fisk samt vattenkvalité

Ovanstående är en del av de analyser, utredningar mm som kommer utföras i detaljplaneskedet

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

Stadsutvecklingen i Kungälv utgår från ett antal styrdokument. I dessa dokument beskrivs strategier för hur Kungälv ska växa samtidigt som befintliga kvaliteter ska värnas och utvecklas.

Följande styrdokument ligger huvudsaklingen till grund för planprogrammet:

- Programförklaring Kungälv 2030
- Översiktsplan 2010 (ny ÖP är under framtagande)
- Strukturplan Kungälvs innerstad 2024
- Gällande detaljplaner
- Planprogram för Liljedal, 2017
- Agenda 2030
- Mobilitetspolicy, 2024
- Grönplan för Kungälvs kommun, 2006 (ny är under framtagande)
- Vision 2040
- Dagvattenplan, 2017
- Parkeringsnorm
- Naturvårds- och friluftslivsplan 2005 (ny är under framtagande)
- Riktlinjer för markanvisning, exploateringsavtal och medfinansieringsersättning

STYRANDE DOKUMENT

PROGRAMFÖRKLARING KUNGÄLV 2030

Den politiska majoriteten har summerat kommunens inriktning för de kommande åren i ett antal strategiska mål i ”Programförklaring Kungälv 2030” (KS2022/2336). I arbetet med planprogram Kexstaden har förvaltningen särskilt beaktat och lagt fokus på nedanstående punkter från programförklaringen. Flera av dem behandlas inte detaljerat i detta tidiga skede, men hur målen ska förverkligas kommer att förtydligas i kommande detaljplan.

Kommunen, medborgarna och företagen minskar tillsammans klimatutsläpp och miljöpåverkan

- ”Vårt mål är att minska Kungälvs klimatavtryck, öka fokus på miljöfrågor och förbereda oss på konsekvenserna av de klimatförändringar som kommer att påverka kommun-invånarna.”
- ”Klimatsmart och hållbar konsumtion – vi vill underlätta för kommuninvånare att göra kloka val”.
- ”Kollektivtrafik – kommande generationer måste av klimatskäl och trängsel utgå från att kollektiva kommunikationer är det naturliga sättet att förflytta sig”.
- ”Vi ska främja utvecklingen av förnyelsebar och lokalt producerad energi och erbjuda såväl kommuninvånare som företag rådgivning kring miljöinvesteringar och energi-effektiviseringar. Kommunen ska varje år minska sin energianvändning”.
- ” Vi måste bli bättre på att bygga kompakt. För att hushålla med mark och möjliggöra byggande av fler bostäder, kommunal service, mer handel och industri samt att underlätta för kollektivtrafiken måste vi bygga mer på höjden”.

Robust och uthållig kommun med minskad miljö- och klimatbelastning

- ”Kungälv är en kust- och älvnära kommun med stora utmaningar vid stigande vattennivåer. Vi måste ha beredskap för den höjning av älvens vattennivå med tre meter som extremt väder om 80-100 år kan komma att innebära. I Kungälv finns flera områden med risk för skred och ras”.

Hållbar samhällsutveckling genom ökad samordning mellan infrastruktur och byggnation i hela kommunen

- ”Utvecklingen skall präglas av god arkitektur och balans mellan nytt och äldre och ett genomtänkt utbud av handel.”
- ”Det är viktigt att ”utveckla och stärka Kungälvs identitet”.
- ”Stärk Kungälv som en attraktiv kommun att leva och verka i.”
- ”I allt stadsutvecklingsarbete ska kommunala behov ha en framskjuten plats (LSS, äldreomsorg, skollokaler m m).”
- ”Arbetet måste hela tiden beakta möjligheten att ge kommunens servicefunktioner gentemot allmänheten bättre placering.”
- ”Stadsbilden skall lyftas genom kultur, konst, museum, offentlig service, mötesplatser och lek för barn. Det ska finnas gröna områden för vila och rekreation.”
- ”Vi vill höja kraven på stadsplaneringen genom att tillföra tydliga krav på utformning och gestaltning som tar tillvara stadens uttryckssätt, material, färgsättning och former.”
- ”Bostadspolitiken får en bredare inriktning där vi betonar olika upplåtelseformer i alla områden

som utvecklas. Bostadsbyggandet måste också utgå från demografin med bostäder för äldres behov men också för ungas första boende."

ÖVERSIKTSPLAN

I Översiktsplan 2010 ligger programområdet inom tätortsavgränsningen för Kungälv tätort. Programområdet ingår inom den del av centrala Kungälv som är utpekat som möjligt förtätnings/omvandlingsområde. En ny ÖP, som i planprogramsområdet föreslår blandad stadsbebyggelse med bostäder, service och arbetsplatser, håller på att tas fram. Den nya ÖP:n planeras att antas av kommunfullmäktige under 2026-2027.

Då planprogramsområdet ligger längs med Nordre älv ingår ytor närmast älven i riksintressen för friluftsliv och naturvård. Programområdet berörs även av riksintressen kulturmiljövård då det ligger i direkt anslutning till delar av Kungälvs äldsta bebyggelse längs Västra Gatan och Bohus fästning på Fästningsholmen.

Översiktsplanen beskriver att kommunen ska växa och utvecklas med bostäder och näringsliv samtidigt som natur- och kulturvärden bevaras, strandskyddet värnas och friluftsliv främjas. Utvecklingen i Kungälv ska vara hållbar och sträva mot ett samhälle i balans. Ny bebyggelsen bör utvecklas längs kollektivtrafikstråk. En koncentrerad bebyggelse med kollektivtrafik inom rimligt avstånd är en målsättning. Kommunen ska även sträva efter en blandad bebyggelse och bostäder med olika upplåtelseform. ÖP uttrycker också att ett särskilt fokus skall läggas på stadens entréer. Kexstaden ligger vid den södra infarten till Kungälv, väl synligt på avstånd från motorvägen och på nära håll när man kommer in i Kungälv via Fästningsholmen och Gamla torget.

Särskilt fokus ska läggas på den sociala dimensionen av hållbarhetsbegreppet genom att planera för en god boendemiljö, god tillgång till service – med varierat utbud på nära håll, möjlighet till en meningsfull fritid – med grönska, kaféer, bio, plats för spontanidrott, bra stråk och mötesplatser, bra resvägar - enkelt för alla att ta sig dit man ska och samhörighet - att kunna känna stolthet över sin hemort och de kvaliteter den har.

ÖP:n lyfter även att kommunens samhällsplanering måste vara framsynt och anpassas till förändringen av klimatet genom att anpassa ny bebyggelse till stigande vattennivåer och översvämningar. Bebyggelsestrukturen ska även bidra till att kommunens klimatpåverkan minskar.

STRUKTURPLAN KUNGÄLVS INNERSTAD 2024

Strukturplanen antogs under 2024 och är därmed det nyaste styrdokumentet för innerstaden och ska utgöra stöd vid vägval, prioriteringar och beslut. Kungälvs innerstad skall vara en unik tillgång i Göteborgsregionen med ett självständigt och levande centrum som präglas av den lilla stadens miljö och den stora stadens möjligheter. I strukturplanen anges tre principer för de centrala delarna av Kungälvs



Utdrag ur Översiktsplan 2010

innerstad. Stärka gröna och blå stråk, förbättra våra stråk och tydliggöra olika kärnor. Dessa principer har varit vägledande i arbetet med planprogrammet tillsammans med visionen.

I Strukturplanen delas även centrala Kungälv geografiskt i ”gamla” respektive ”nya” staden.

Stadens historia och fysiska utveckling ska fortsatt synas. Skillnader i karaktär mellan olika delar av staden ska bestå och förstärkas. Det stärker identiteten per område och för staden som helhet. Kexstaden ligger inom det område som i Strukturplan Kungälvs Innerstad karaktäriseras som ”gamla staden”. Karaktären på ny bebyggelse ska anpassas hänsynsfullt till den bebyggelse som var först på plats i omgivningen. Det är även viktigt att ta hänsyn till det mer moderna kulturarvet.

Strukturplanen behandlar ett flertal aspekter av stadsutveckling i innerstadens närområde som är relevanta att beakta vid utvecklingen av Kexstaden:

- Goda boendemiljöer som alla människor vill bo i genom olika skeden av livet - inbjudande platser för vila, lek och rörelse.
- Innerstadens olika delar ska länkas samman genom säkra, gena och upplevelserika gång- och cykelstråk. Knyt ihop stadens platser och stråk för rekreation med omgivningens promenadstråk och vandringsleder.
- Kungälvs unika värden och identitet, bland annat Kexfabrikens industrihistoria och närheten till älven, ska tillvaratas och förstärkas.
- En stad med blandning av bostäder och verksamheter ska eftersträvas.
- Rusta för att hantera klimatförändringar, skyfall och oförutsedda extremhändelser.
- Fokusera på att kommunala behov och kommunens servicefunktioner ges en genomtänkt och långsiktigt hållbar placering, med en nyttjandegrad över fler av dygnets timmar. T ex förskole-





gårdar som kan användas som allmän lekplats när förskolan inte är igång.

- Minska bilberoendet genom att planera för nybebyggelse inom gångavstånd till god kollektivtrafik med hög turtäthet. Effektivisera parkeringar genom möjlighet tillsamnyttjande.

GÄLLANDE DETALJPLANER

Planprogramsområdet omfattas av flera detaljplaner. Kexfabriksområdet och del av Strandgatan omfattas av detaljplanen för "Göteborgs kex" från 1994 och är planlagt för livsmedelsindustri, kontor, handel, förskola, parkering och huvudgata. I nordvästra hörnet finns ett u-område. Fastigheten väster om fabriksområdet omfattas av en detaljplan från 1979 och är planlagd som småbåtshamn. Parkytor och gator inom programområdet är kommunala och omfattas av flertalet omgivande detaljplaner.

På Kungälvs kommuns hemsida hittar du alla gällande detaljplaner och detaljplaner under arbete

www.kungalv.se/Bygga--bo--miljo/samhallsplanering/

PLANPROGRAM LILJEDAL

Norr om programområdet finns ett planprogram för Liljedal. Liljedalsområdet är inte fullt utbyggt enligt planprogrammet men ska när allt är klart ska ca 500 nya bostäder ha byggts. Enligt Kommunens översiktsplan, ÖP 2010, ska Kungälvs centrum utvecklas till en blandstad med särskilt hög täthet. Utgångspunkten är att antalet invånare i stadskärnan ska fördubblas, från 3500 till 7000 personer, för att uppnå visionen om en levande stadskärna. Det innebär att det förutom Liljedalsområdet behöver byggas nästan 1500 bostäder i stadskärnan.

AGENDA 2030

I arbetet med Planprogram Kexstaden har förvaltningen beaktat de globala målen "Agenda 2030". De globala delmål som främst berör stadsutvecklingen och som även tas upp i Kungälvs Verksamhetsplan 2025 är:

3. God hälsa och välbefinnande

11. Hållbara städer och samhällen

12. Hållbar konsumtion och produktion

13. Bekämpa klimatförändringarna

15. Ekosystem och biologisk mångfald

Kommunen ska möjliggöra och underlätta för företag och invånare att skapa ett mindre klimatavtryck samt minska utsläpp av koldioxid. Stadsplanering och utveckling ska skydda våra hav och vatten, bevara vår landsbygd och skapa grönare stadsdelar och förebygga klimatförstöringen.

Hänsyn har tagits till dessa mål och i det fortsatta planarbetet kommer positiv och negativ påverkan på Agenda 2030:s delmål att utvärderas och tas hänsyn till i våra vägval.

MOBILITETSPOLICY 2024

I Kungälvs mobilitetspolicy finns mål och viljeriktning för hur trafik och resande inom kommunen ska utvecklas fram till målåret 2030. Övergripande mål är att minska påverkan på miljö och klimat, öka andelen hållbara resor i kommunen, att ny bebyggelse ska stödja en välutbyggd och attraktiv kollektivtrafik, att öka trygghet, säkerhet och tillgänglighet i trafikmiljöer och kollektivtrafik och öka samnyttjandet av trafikslag.

Det fortsatta arbetet med mobilitetspolicyns mål utgår bland annat från följande strategier:

- Skapa förutsättningar för att andelen kollektivtrafikresenärer ökar i hela kommunen men främst i centralorten.



Agenda 2030 och de 17 globala målen

- Skapa ökad tillgänglighet till och trygghet vid hållplatser i centralorten.
- Inriktning mot att ny bebyggelse ligger inom gångavstånd till kollektivtrafik.

För planprogram Kexstaden innebär målen att skapa förutsättningar för ett effektivare resande, med större andel gång-, cykel- och kollektivtrafikresor att följande ska eftersträvas:

- separering av gång- och cykeltrafik på vältrafikerade stråk
- gång- och cykelstråk utformas enhetligt, sammanhängande och gent
- gång- och cykelstråk utformas utifrån trygghet
- gång- och cykelpassager tillgänglig- och säkerhetsanpassas
- ytor för gång- och cykeltrafik prioriteras
- utökade och förbättrade möjligheter till cykelparkering i direkt anslutning till målpunkter

Att verka för att de bilresor som kommuninvånarna genomför i stället sker med andra färdsätt är viktigt för att motverka en sämre luft- och ljudmiljö.

Genom ett ökat resande med hållbara transportslag ges även möjligheter att bättre nyttja de markytor som upplåts för bilparkering – befintliga såväl som i behov framåt. Detta blir särskilt tydligt i de centrala delarna av Kungälvs tätort och bidrar till att åstadkomma en attraktiv vistelsemiljö.

Ett sätt att minska behovet att äga en egen bil är möjligheten att vara med i en bilpool. Genom att fler delar på samma bil sjunker dess utom efterfrågan på parkering. Förutom lägesspecifika egenskaper som närhet till attraktiv kollektivtrafik och service är ofta bilpool en av de mest effektiva åtgärderna för att minska bilinnehavet och därmed antalet bilresor.

En väg för att minska ytorna som tas i anspråk för bilparkering är att samnyttja parkering. Detta sker genom utformning av parkeringslösning och reglering som möjliggör att flera olika parkeringsbehov sker i samma plats eller anläggning – nattetid för boende och dagtid för besökare och näringsliv.

Parkeringsstrategier:

- Verka för att öka andelen samnyttjade parkeringsplatser
- Angöring och korttidsparkering bör prioriteras på parkering utmed gator
- Verka för ökad styrning till lediga parkeringsplatser och minskad söktrafik
- Verka för att utöka och förbättra möjligheterna till laddning av elektriska fordon
- Påverka efterfrågan av parkeringsplatser för bil genom olika styrmedel
- Skapa förutsättningar för attraktiv cykelparkering

GRÖNPLAN

Den gröna miljön har stor betydelse för människors vardagsliv, livskvalitet och hälsa. Förbättrad kondition, rörlighet, koncentration, inlärningsförmåga liksom minskad stress och ökad kreativitet är positiva effekter av vistelser i park och natur.

3-30-300 är en regel som har tagits fram för att veta hur mycket växter en stad behöver och bör eftersträvas vid all planering.

- 3 träd. Alla ska kunna se minst tre träd från sin bostad, skola och arbetsplats.
- 30 procent. Varje stadskvarter ska ha minst 30 procents krontäckningsgrad. Måttet krontäckningsgrad talar om hur stor del av en yta som skuggas av trädkronor.
- 300 meter. Alla invånare ska ha max 300 meter till ett grönområde.

Den gröna miljön är även en viktig bärare av tätortens och bygdens historia och identitet. Gröna miljöer är attraktiva att bo i och de lockar också till sig företag som vill etablera sig i områden som kan erbjuda trevlig arbetsmiljö, vilket som tydliggör företagets miljömedvetenhet.

Tätortens parker och naturmarker samt öppna vattenytor har stor påverkan på tätortens klimat och miljösituation. Främst är det träd som står för den största klimatnyttan. De kan syresätta luften, filtrera luften från stoft och gasformiga föroreningar, ventilera tätorten, utjämna temperaturskillnader, öka luftfuktigheten och dämpa regn och dagvattenavrinning.

Kvarterspark

Kvartersparker är mindre grönområden i bebyggelsen och kompletterar stadsdelsparken. Kvartersparken kan vara såväl en vildväxande naturpark som en anlagd park och bör ha en area på 0,3 - 5 hektar. Dessa områden bör nås inom 300 meter från bostaden och ha en bullernivå under 55 dB(A). Kvartersparken är viktig rekreationsmiljö nära bostaden. Här erbjuds enklare naturupplevelser med lek, bollspel, promenader och avkoppling. Här finns uppvuxna träd och buskar i en halvöppen miljö och gröna oaser med gräsytor.

Gröna stråk

Gröna stråk har både sociala, ekologiska och kulturhistoriska kvaliteter. De förmedlar rent fysiskt kontakten mellan stadens och ytterområdenas grönska genom att skapa samband mellan stadens parker och bilda ledlinjer vidare ut i landskapet. De lockar stadsborna till utflykter och underlättar samtidigt för stadens fauna att hitta livsmiljöer. Sammanhållen grönska underlättar för pollinerare och andra insekter att förflytta sig mellan olika områden. Vissa stråk har lång historisk kontinuitet och utgör därmed synliga minnen av tidiga kommunikationsmönster.

I grönplanen påpekas att en förbindelse förbi kexfabriken är viktig för att skapa ett kontinuerligt promenad- och cykelstråk längs älven.

Bostadsgårdar och villaträdgårdar

Vistelseområde för vuxna och barn samt lekplats för de allra minsta barnen. Det är den viktigaste vardagsmiljön och står för vardagsgrönskan för de boende.

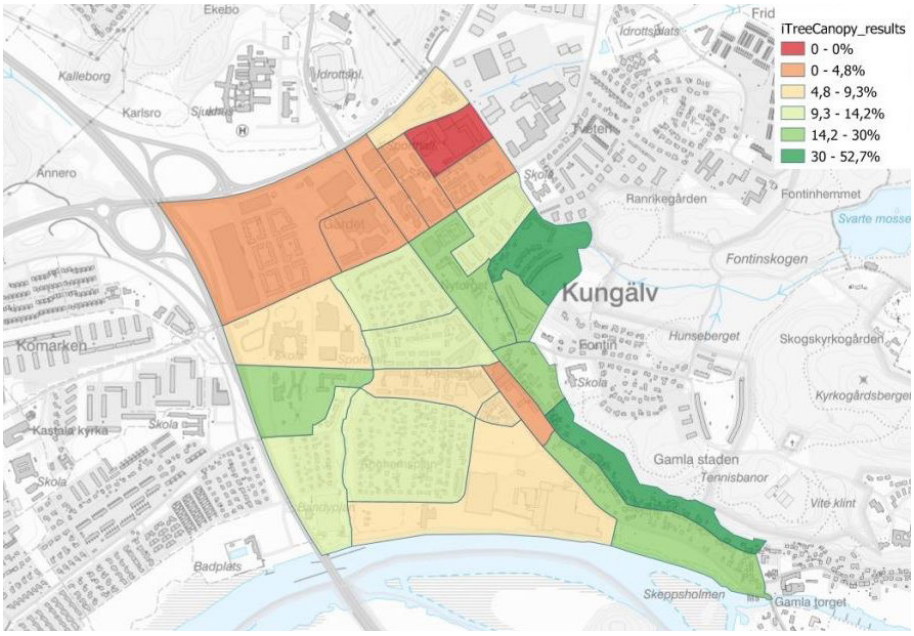
Klimatet och utformningen på bostadsgården spelar stor roll för hur gården kommer att användas. Den egna gården är en grön oas som visar på årstidens variationer och skapar identitet, trygghet och hemkänsla för de boende och fungerar dessutom som grön länk mellan olika områden i tätorten.

3 - 30 -300 i Kexstaden

I Kexstaden finns det större potential för att uppnå riktlinjerna inom 3-30-300-principen än i andra områden som är, eller tidigare vart, industriområden med en stor andel hårdbelagda ytor. Detta på grund av dess närhet till lättillgängliga grönområden i både väst och öst om detaljplanen. Både Strandparken och Älvparken i anslutning till Kexstaden är stadsparker med hög kvalitet för stadsnära rekreation och andra sociotoper.

I området finns det idag relativt goda förutsättningar för fortsatt trädplantering i området som delvis präglas av gräsplättar och växtlighet, vilket kan jämföras med exempelvis Kongahälla och närliggande områden i öst som har en hög exploateringsgrad där marken domineras av bebyggelse och vägar. 3-principen är svår att uppnå i stora delar av dessa områden, 30-principen i stort sett omöjlig och 300-principen försvåras tack vare barriärer av bland annat bilvägar som gör närliggande grönområden svåråtkomliga. Detta är en utmaning även för Kexstaden som behöver balansera intresset mellan bostäder och verksamheter gentemot ökad stadsgrönska. För högst klimatnytta bör träd planteras i mer instängda ytor mellan framtida byggnader där luften behöver filtreras mer än på öppna ytor samt på de platser som har högst risk för översvämningar i framtiden.

Även närliggande bostadsområden som domineras av främst villor och radhus har svårt att uppnå en tillräcklig krontäckningsgrad, trots stora mängder grönytor. Här behöver privata bostadsägare uppmanas att hjälpa till med trädplantering om riktlinjerna ska uppnås. Om staden ska uppnå ett totalt snitt av krontäckningsgrad som närmar sig 30 procent behöver områden utan befintlig eller planerad bebyggelse prioriteras för trädplantering som kompensation.



Krontäckningsgrad i centrala Kungälv. Inom området för Kexstaden är krontäckningsgraden idag 8,2%



Det lila området representerar 300-meters buffertzon (fågelvägen) från närmsta definierad park eller grönområde i kommunens nuvarande planer.



Uppvuxna träd inom området

STADS- OCH LANDSKAPSBILD

PROGRAMOMRÅDET IDAG

Kexfabriken framträder idag tydligt i stadsbilden - både genom sin storlek och genom placeringen vid älven och längs Strandgatan. Bebyggelsen inom Kexfabrikens område utgörs av större sammanbyggda lager- och fabriksbyggnader samt några mindre fristående byggnader. Marken kring byggnaderna är till stor del asfalterade ytor för uppställning och parkering. Inom området finns även flera mindre gräsytor, planteringar och träd samt en större grön yta i områdets sydvästra del. Merparten av området är inhägnat och allmänheten har inte möjlighet att nå älvstranden längs fabriksområdet. Området väster om fabriksområdet (Koggen 1 - 3) utgörs av en verksamhetsbyggnad som bland annat inhyser kontor, restaurang och gym samt en markparkering.



Panoramafoto från E6

KRINGLIGGANDE OMRÅDEN

Gamla gärdet och kringliggande grönytor

Området nordväst om programområdet är ett småskaligt villaområde med friliggande villor. Bebyggelsen har viss variation i ålder och utformning men utgörs huvudsakligen av en- till tvåplansvillor med ljusa träfasader och sadeltak eller brutet sadeltak. Området karaktäriseras av grönskande trädgårdar och smala raka nord-sydliga gator som skapar långa siktlinjer ned mot Nordre Älv. Närmast programområdet i väst ligger ett särskilt boende för äldre som med sina tre våningar och jämförelsevis stora fotavtryck bryter av något mot villaområdets övriga skala. Åt väster och söder vetter Gamla gärdet mot parkområden och i öster, längs Trädgårdsgatan, kantas delar av gaturummet av planteringar och träd vilket förstärker områdets gröna karaktär.



Planområdet idag

Liljedal

Liljedal i norr karaktäriseras av tät blandstadsbebyggelse. Skalan varierar mellan omkring 3 – 6 våningar och är som högst i områdets södra del närmast cirkulationsplatsen ”Krukan”. Liljedalsområdet som helhet har en något brokig/varierad karaktär. Bebyggelsen i den norra delen längs Strandgatan och mot Västra Tullen har tillåtits spegla sin tid och bryter av mot

Västra gatans äldre bebyggelse. Den södra delen av Liljedal, närmast Västra gatan och "Krukan" har en högre bebyggelseskala men byggnaderna är tydligt anpassade efter Västra gatans känsliga bebyggelsemiljö. Längs Strandgatan har byggnaderna aktiva bottenvåningar med lokaler. Bebyggelsen är relativt sluten ut mot gaturummet med smala smitvägar/passager mellan utvalda kvarter.

Direkt norr om planområdet är idag en stor markparkering. Den östra halvan av markparkeringen är detaljplanerat för bostäder men byggnation av bostadskvarteret har ännu inte påbörjats.

Västra gatan

Öster om programområdet ligger Västra gatan som har en starkt bevarad historisk karaktär med sammanhängande äldre trähusbebyggelse. Bebyggelsen är småskalig och varierar mellan en till tre våningar, med karaktäristiska långa smala trädgårdar som sträcker sig ned mot Strandgatan och upp mot Fontin. Byggnaderna är traditionellt utformade med sadeltak eller brutet sadeltak och ofta ansenliga takutsprång som skjuter ut i gatan. Träfasader med omsorgsfullt snickrade detaljer och ljusa fasadkulörer i gult, rosa, blått, grönt och brutet vitt skapar en lugn/enhetlig variation längs gatan.

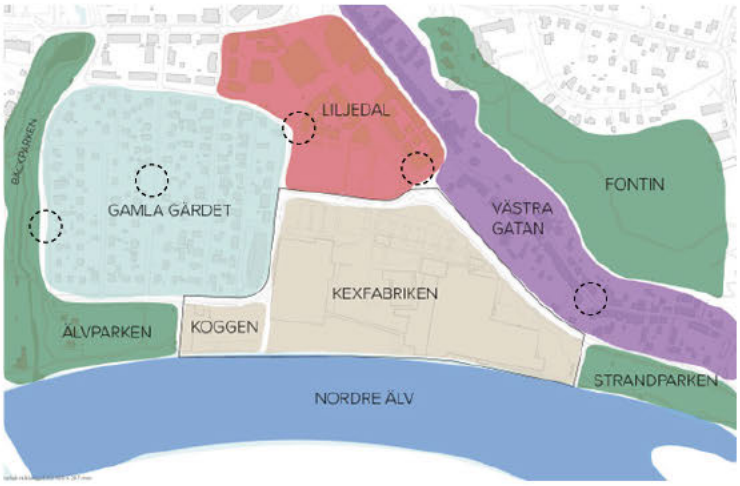
Den delen av Västra gatan som ligger norr om Glasbruksgränd har en mer stadsmässig karaktär med sammanbyggda hus placerade i liv med gatan (utan förgårdsmark). De flesta byggnader har lokaler i bottenplanet och bostäder på våningarna ovanför. De sammanbyggda husen skapar en tät och relativt sluten bebyggelsestruktur som stundtals öppnas upp i smala gluggar, portiker och i smala gränder.

Söder om korsningen med Glasbruksgränd är det fler och bredare gluggar mellan husen med inslag av förgårdsmark vilket ger en något luftigare karaktär även om byggnaderna fortfarande huvudsakligen är placerade tätt mot varandra och mot gatan.













KULTURMILJÖ

DEN KRINGLIGGANDE STADEN

Bohus fästning uppfördes under 1300-tal och nedanför fästningen uppfördes Nya Kungälv under 1600-talet efter att svenskarna brände ner Kungahälla. 1658 tillföll staden Sverige efter freden i Roskilde. Danskarna brände på nytt ner staden 1676 och Kungälv flyttades igen över till Nordre älvs norra strand. I slutet av 1600-talet lades grunden för Kungälvs nuvarande bebyggelsestruktur i en stadsplan med smala tomter längs Östra och Västra gatan.

Utvecklingen stod sedan i stort sett still fram till att Kungälv industrialiserades i slutet av 1800-talet och som medförde en ökande befolkningen liksom behovet av mark för nya bostäder och industrilokaler. Det sågs inte som möjligt att bygga ut den gamla delen av Kungälv då det var brist på utrymme mellan Fontinberget, Nordre Älv och Göta älv. Staden expanderade västerut och stadsplanen med sina långsmala tomter har i delar behållits intakt.

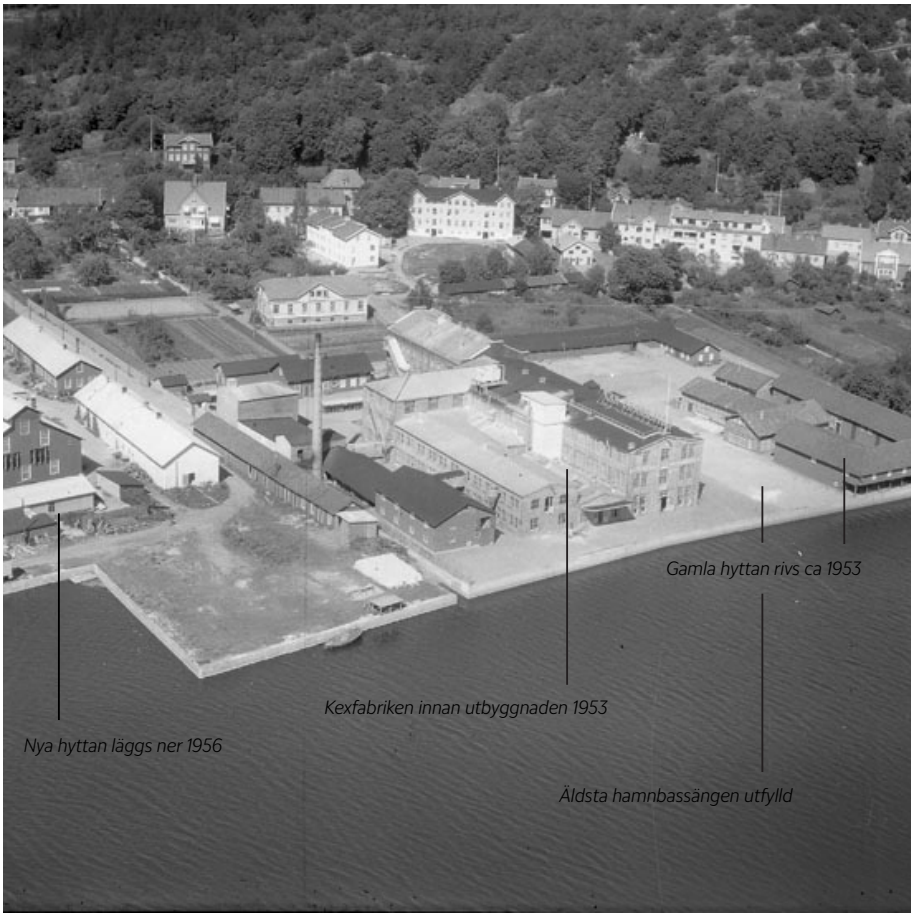
I tidigare delen av 1900-talet växte trädgårdsstaden fram i Komarken och Gärdet. Norr om västra tullen tillkom lamellhus vid Rådmansparken, radhus och flerbostads vid Nytorget och villabebyggelse i Fontin. Strandgatan anlades på 1950-talet för att förbättra trafiken. Den skar av tomterna vid Västra gatan ner mot Nordre Älv. Bebyggelsestrukturen i Kungälvs stad är enhetlig och homogen i de olika områdena. Stadens utbyggnad kan därför tydligt avläsas som årsringar.

RIKSINTRESSE KULTURMILJÖ

Fästningen, Fästningsholmen och långgatsplanen utgör riksintresse för kulturmiljö. Områden som är av riksintresse får inte påtagligt skadas.

Kungälvs gamla stad - Bohus

Motiveringen till riksintresset Kungälvs gamla stad – Bohus är att det är en småstadsmiljö invid det medeltida gränsfästet Bohus fästning, med stor betydelse som norsk-svensk gränspunkt i skärningen av viktiga kommunikationsleder. De speciella topografiska



Historisk bild från 1947 som visar kexfabriken före utbyggnaden på 1950-talet. Källa: Digitalt museum

förhållandena som format 1600-talets stadsplan och den förindustriella småskaliga trästadsbebyggelsen. (Fästningsmiljö).

Delarna i riksintresset är b.la. ”*Fästningsholmen med Bohus fästning, långgatsplanen utmed den gamla landsvägen, gatunätet, uppbyggt kring Östra och Västra Gatan och torget med kyrka, rådhus och representativa byggnader. Ytterligare innehåller riksintresset Den visuella kontakten med Nordre älv, Fontinberget och Fästningsholmen, tomtindelningen och bebyggelsemönstret med huvudsakligen sluten trähusbebyggelse utmed Västra Gatan, friliggande hus vid Östra Gatan, men också obebyggda trädgårdstomter.*”

Fabriksområdets historia och kulturmiljö

På tomten har det tidigare funnits ett glasbruk och kexbageri. Kungelfs Glasbruk påbörjade sin verksamhet på 1870-talet och Göteborgs kexbageri startade 1888 precis intill glasbruket. Kexfabriken och glasbruket utvidgades i omgångar under första delen av 1900-talet b.la. uppfördes den så kallade Gröna villan som kontor 1910 och strax efter en ny glashytta. Under 1930-talet började glasbruket succesivt minska sin verksamhet i området samtidigt som Kexfabriken behövde expandera. Glasbruket överlät en del av verksamhetens tomter till kexbageriet 1939 som därmed säkrade möjligheten att bygga ut åt öster.

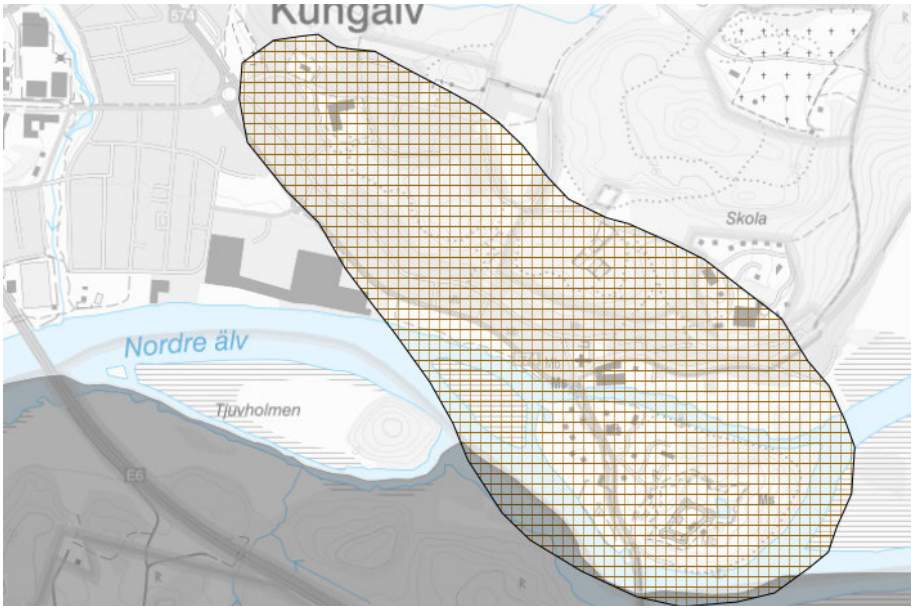
Kexbageriet behövde utveckla verksamheten då det rådde brist på lagerutrymme men det dröjde fram till 1953 då man väntade på Strandgatans dragning. Utbyggnaden genomfördes på den gamla glashyttans tomt och den tidigare hamnbassängen mellan kexbageriet och den gamla hyttan fylldes igen.

Glastillverkningen upphörde 1956. Efter det köpte Kexbageriet de återstående tomterna av glasbruket.

I slutet av 1970-talet tillkom ett flertal byggnader som moderniserade lokalerna, vilket förändrade områdets tidigare karaktär.

Kulturhistorisk värdering av fabriksmiljön

Idag finns flertalet värdefulla byggnader, ur ett kulturmiljöperspektiv, inom området. Byggnaderna har



Karta över utbredning av riksintresse för kulturmiljö



Bohus fästning



Västra gatan

genomgått flera utbyggnadsfaser, vilka tillsammans bildar ett antal historiska lager där samtliga ingår i den samlade bedömningen. Nedan följer en bedömning av de kulturhistoriskt viktiga byggnaderna.

Gröna Villan (A)
Byggnaden bedöms ha ett **mycket högt kulturhistoriskt värde** i egenskap av den äldsta värdebäraren för kexfabriken som varit stadens viktigaste industri under lång tid. Det speglar kontinuiteten på platsen och vittnar om en samhörighet med bebyggelsen på Västra Gatan. Det gäller främst i ett lokalt perspektiv.

Bräckboden (B
Byggnaden bedöms ha ett **kulturhistoriskt värde** genom sin tidstypiska gestaltning och som tydlig värdebärare av kexfabrikens "ansikte utåt" med kexförsäljning till allmänheten och har därmed även ett lokalhistoriskt värde.

Skyltarna (C)
Skyltarna bedöms ha ett mycket **högt kulturhistoriskt värde** i egenskap av tydliga värdebärare och symboler för kexfabrikens historia. De vittnar om verksamheten och vilken produktion som funnits på platsen och bidrar till kontinuitet. Det gäller i ett nationellt, regionalt och lokalt perspektiv.

Sockersilon (E)
Sockersilon bedömdes ha ett **högt kulturhistoriskt värde** i egenskap av en tydlig värdebärare och symbol för kexfabrikens tillverkningsprocess. Den vittnade tillsammans med tappkranarna om verksamheten och vilken produktion som funnits på platsen och bidrar till kontinuitet. Det gäller i ett nationellt, regionalt och lokalt perspektiv. Sockersilon är numera borttagen och även tappkranarna är under nedmontering.

Verkstadsbyggnaden (G)
Byggnaden bedöms ha ett **kulturhistoriskt värde** som värdebärare av den tidigaste utvecklingen när kexfabriken tog över det före detta glasbrukets lokaler och omvandlade dem för sin egen verksamhet.

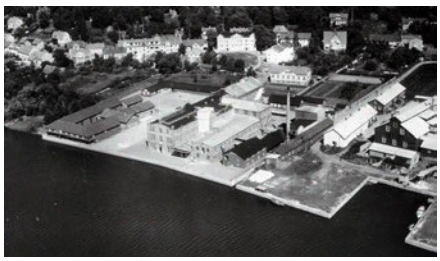
Kontorsbyggnaden (J)
Byggnaden bedöms ha ett **kulturhistoriskt värde** genom sin tidstypiska gestaltning och dess del i en



Foto som visar de byggnader vars kulturhistoriska värde bedömts. Bild:SWECO



Foto från 1935 med fabriksområdet i förgrunden



Flygfoto över fabriksområdet med Västra gatan i bakgrunden

expansiv fas av kexfabrikens utveckling.

Panncentralen (K) och skorstenen (D)
Panncentralen och skorstenen bedöms ha ett **kulturhistoriskt värde** i egenskap av en tidstypisk bevarad enhet från en mycket expansiv fas i kexfabrikens utveckling.

Tegelbyggnaderna (L)
Byggnaderna bedöms ha ett **kulturhistoriskt värde** i egenskap av en tidstypisk bevarad helhet från kexfabrikens utveckling i en expansiv fas.

GRÖNSTRUKTUR, NATURVÄRDEN OCH REKREATION

GRÖNSTRUKTUR

Övergripande grönstruktur

På östra och västra sidan av programområdet möter området två parker, Älvparken och Strandparken.

Älvparken sträcker mot väster där den möter Bäckparken vid Skarpe Nord. Bäckparken sträcker sig i sin tur upp mot Kongahälla. Mot öster, förbi Skarpe Nord och E6, fortsätter grönstrukturen längs älven. Strandparken sträcker sig mot öster mellan Nordre Älv och Strandgatan. Längst Strandgatan ligger baksidan på tomterna vid Västra gatan. Det utgörs till stor del av gröna trädgårdar. Förbi Västra gatan, i nordost, ligger Kärleksstigen som leder upp till Fontins naturreservat.

Nordre Älv utgör en viktig länk till de närliggande naturområdena. I söder respektive öster ligger öarna Tjuvholmen och Fästningsparken som är obebyggda. Den södra älvkanten är även den oexploaterad. Stora delar av Nordre Älv hyser områden med stora naturvärden som är skyddsvärda.

Lokal grönstruktur

Området består av ett fabriksområde med stora fabriksbyggnader, restaurang och asfalterade parkeringsytor. Området saknar dock inte gröna element. En större gräsyta med enstaka träd och buskage



Befintlig grönstruktur i och utanför planområdet



Plantering vid Trädgårdsgatan



Älvparksvallens planteringar mot Västra Strandgatan

ligger i det sydvästra hörnet vid älvkanten. I gränsen mellan Koggen och Fabrikerna finns det en allmänt tillgänglig stig ner till Nordre älv. Inom Koggen avgränsar en remsa av växtlighet Nordre Älv mot parkeringsplatsen. Längs Strandgatan går ett stråk med växtlighet och uppvuxna lövträd. Parkeringarna i norr är omgärdas av växtlighet och träd.

NATURA2000

Söder om planprogramområdet omfattas Tjuvholmen av Natura 2000-området för Göta älv-Nordre älvs dalgång (SE0520035). Det är skyddat enligt fågeldirektivet och är särskilt utpekat som SPA (Special protection area). Vid Natura 2000-områden har exakta avstånd mellan området och verksamheten mindre betydelse, då det är verksamhetens påverkan på de utpekade fågelarterna som bedöms.

Området hyser vidsträckta sankmarker, kärr och ängar omväxlande med lövlundar och åkrar. Den omedelbara närheten till Göteborg ger området ett stort värde med avseende på rekreation och friluftsliv. Området hyser en artrik kärlväxtflora präglad av de rika lersedimenten i älvdalen. Örtrika lövlundar, och alkärr med en lång rad mindre vanliga kärlväxter finns på flera håll. Längs i första hand Nordre älv finner man också mycket frodig fuktängs- och strandvegetation. Området utnyttjas flitigt som rast- och övervintringslokal av bland annat vadare, svanar, andfåglar och en del rovfåglar men utgör också häcknings- eller födosökslokal för många fågelarter till exempel bivråk och brun kärrhök.

RIKSINTRESSE NATURVÅRD

Programområdet berörs i söder och väster av riksintresse för naturvård – Göta och Nordre älvs dalgångar (NRO14122). I södra delen av riksintresset, där planprogramsområdet är beläget, är det ett flackt landskap med översvämningsplan och uppstickande bergknallar. Strandängar, mader och älven är av stor betydelse för häckande och rastande våtmarksfåglar.

Göta och Nordre älv och dess dalgångar är starkt påverkat av mänsklig aktivitet. Vid bedömning av påverkan behöver hänsyn tas till kumulativa effekter, då dessa effekter ofta blir mycket stora. Det ska även



Karta över riksintressen och naturreservat inom och i närheten av planområdet

eftersträvas så långt som möjligt att behålla områdets gröna infrastruktur med ett varierande landskap med naturliga miljöer, trots den stora mänskliga påverkan. Områdets värden påverkas negativt av bland annat vägdragningar, förändringar av vattendragens sträckning eller bottenprofil, erosionsskydd, utsläpp av försurande ämnen, hantering av förorenade områden från nedlagda eller pågående verksamheter med mera.

NATURRESERVAT

Syftet med att bilda naturreservat är oftast att skydda värdefull natur och sällsynta arter för att bevara biologisk mångfald, men det kan även vara att säkra människors tillgång till attraktiva områden för rekreation, friluftsliv, fågelskådning och andra naturupplevelser.

Göta och Nordre älvs dalgångar

Naturreservatet för Göta och Nordre älvs dalgångar ligger ca 60 meter söder om Kexstaden.

Området domineras av åker och ängsmark svagt sluttande ner mot älvens stränder. Lövskog förekommer på vissa ställen. Ur botanisk synpunkt har reservatet en riklig och varierande flora. De sanka ängsmarkerna närmast älven är mycket gynnsamma för fågellivet. Området utgör häckningsplats för flera sällsynta arter såsom gräshoppsångare och kärrsångare. Utöver områdets vetenskapliga kvalitéer äger det planerade reservatet landskapliga skönhetsvärden av stora mått. Den på de flesta ställen lättillgängliga naturen gör området särskilt attraktivt för det rörliga friluftslivet.

Fontin

Naturreservatet för Fontin ligger ca 250 meter väster om Kexstaden.

Fontinområdet har en mycket omväxlande natur och innehåller flera olika naturtyper som barrskog, blandskog, alkärr, bokskog och annan ädellövskog samt betesmark. Fontin har stor vikt för det rörliga friluftslivet och innehåller stigar, vägar, skogsklädda höjder, mossmarker och gammal kulturmark med stengärdsgårdar och torp.

RIKSINTRESSE FRILUFTSLIV

Programområdet berörs i den södra delen mot älven av riksintresse för friluftsliv – delområde Göta och Nordre älv (FO 11:3). Huvudkriteriet för riksintresset menar att området har särskilt goda förutsättningar för berikande upplevelser i natur- och/eller kulturmiljöer och särskilt goda förutsättningar för vattenanknutna friluftsaktiviteter och därmed berikande upplevelser. Stödkriterierna till riksintresset är b.la. att området har en tilltalande landskapsbild, vatten med god tillgång på fisk, vattenanknutna friluftsaktiviteter, en särprägel i storslagen natur, kommunikation till området och tålighet mot slitage.

För att bevara området bör landskapsvårdande insatser utföras i områden som växer igen och i kulturhistoriskt intressanta områden. Lägerplatser, sopmajor och andra anläggningar bör skötas löpande och underhållas så att anläggningarna är fräscha och attraktiva. Leder och andra gångstråk bör underhållas. För att inte påtagligt skada områdets värden bör tillgängligheten från land inte försämras och vattendraget måste kunna utnyttjas i framtiden av fritidsbåtar. Förändringar i landskapet, som medför förfulande av landskapsbilden, bör undvikas. Det är viktigt att den visuella kontakten mellan vattendrag och landområde kan bestå. Hög vattenkvalitet är av betydelse för bl. a fritidsfisket.

TRAFIK OCH GATUNÄT

ÖVERGRIPANDE TRAFIKSTRUKTUR

Kungälvs trafikstruktur domineras av E6:an som går igenom staden i sydöstlig sträckning över Nordreälvsbron. Norr om Kongahälla köpcentrum ligger Kungälvsmotet som är den mest centrala angöringspunkten för Kungälv. Motet möter upp Marstrandsvägen som löper i öst/västlig riktning i den norra delen av tätorten. Mot öster går den via Ängegärde upp mot Diseröd och mot väster via Komarken mot Ytterby och vidare ut mot kusten.

Söder om Bohus fästning i Göteborgs kommun ligger Rödbo- och Jordfallsmotet som angör Kungälv söderifrån via Bohusbron och Färjevägen upp till Strandgatan. Strandgatan sträcker sig längs älven för att sedan svänga upp mot norr upp genom tätorten via cirkulationsplatsen Västra Tullen, där den övergår till Uddevallavägen, upp till Marstrandsvägen.

BILTRAFIK

Programområdet gränsar i öster mot Strandgatan som tillsammans med Uddevallavägen utgör det enda genomfartsstråket genom centrala Kungälv. Strandgatan trafikeras i nuläget (2019) av ca 10 700 fordon per dag.

Kexfabriksområdet har idag en anslutning mot Strandgatan i öster och en anslutning mot Liljedalsgatan i norr. I anslutning till infarten mot Liljedalsgatan finns det en stor markparkering väster om infarten som var till för fabrikens personal och en stor parkering öster om infartsvägen, invid Bräckboden, som mestadels var till för besökare.

Kvarteret Koggen har idag en större infart från Västra Strandgatan till den stora markparkering som täcker en stor del av fastighetens yta och en mindre infart till byggnaden.

Norr om programområdet finns idag större markparkeringar inom stadsdelen Liljedal, som delvis är planlagda och kommer att bebyggas.

Trafikmängder Biltrafik

Kungälv Kommun har gjort trafikmätningar i den centrala delen av Kungälv.

Strandgatan har i dag 9900 trafikrörelser uppmätta vid programområdet upp motcirkulationsplatsen Krukan. Vidare upp mot Västra Tullen är trafikrörelserna lite högre med 11 000 trafikrörelser och på Uddevallavägen sjunker trafikrörelserna till 10 200 rörelser.

Kommunen har gjort bedömningen att Strandgatan och Uddevallavägen har en kapacitet på 16 000 rörelser per dygn. Cirkulationsplatsen inom programområdet, ”Krukan”, har en kapacitet på 20 000 trafikrörelser.

GÅNG OCH CYKELSTRUKTUR

Gång- och cykelväg finns utmed Strandgatans sydvästra sida, utmed Liljedalsgatans norra sida, utmed Trädgårdsgatans östra sida samt utmed Västra Strandgatans södra sida. I övrigt längs dessa gator finns endast smala trottoarer eller ingen trottoar. Mot öster går det gångstråk i form av ett rekreationsstråk i Strandparken som leder mot Fars Hatt. Mot väster finns det ett rekreationsstråk mot Skarpe Nord och vidare väster mot simbadet eller norr upp genom Älvparken.

KOLLEKTIVTRAFIK

Närmaste hållplatsen är Kexbageriet och ligger i anslutning till planområdet vid cirkulationsplatsen Krukan. Hållplatsen trafikeras av expressbuss X4 Mölnlycke-Kungälvs resecentrum med anslutning via centrala Göteborg och buss 401 mot Angereds Centrum via Bohus och Surte.



Uppmätta trafikmängder2023/2024



Strandgatan vid början av Strandparken



Liljedalsgatan med Kexstaden till höger i bild

MARK, MILJÖ, HÄLSA OCH SÄKERHET

MILJÖBEDÖMNING

Undersökningssamråd har hållits med Länsstyrelsen som bedömer att betydande miljöpåverkan, orsakat av programmets genomförande, inte går att utesluta. Detta behöver utredas vidare.

GEOTEKNISKA FÖRUTSÄTTNINGAR

Ramboll (2021-12-16) har tagit fram en översiktlig geoteknisk utredning. Området består överst av fyllnadsmassor på hårdgjorda ytor och mulljord på grönytor. Fyllnadsmassorna har en mäktighet på ca 2 till 3 meter och består av sand, grus, lera, silt, växtdelar och tegel.

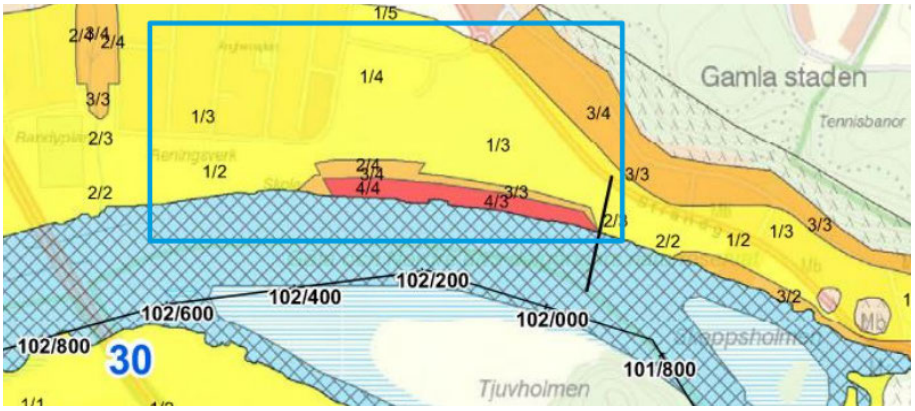
Under fyllnadsmassorna finns lager av lera med torrskorpekaraktär. Leran övergår från torrskorpekaraktär till siltig lera. Den siltiga leran har en varierande mäktighet på mellan 8 och 30 meter. Leran är mellansensitiv i det övre lagret ner till 7 meters djup. Under 7 meter blir leran högsensitiv, dock ej kvick. Leran underlagras sedan av en fast friktionsjord. Sonderingsstopp har skett på djup mellan 9 och 31 meter då den utförda metoden i utredningen inte kan drivas djupare.

Sättningar

Leran i området är smått överkonsoliderad till normalkonsoliderad vilket innebär att all ny tillskottslast i området skulle ge upphov till sättningar.

RISK FÖR RAS, SKRED OCH EROSION

En översiktlig kartering har gjorts i den geotekniska utredningen (Ramböll 2021-12-16). Stabiliteten i området är generellt ansträngd. Nordre älv påverkar älvbotten och strandlinjen negativt med erosion. SGI gjorde en översiktlig utredning över Nordre Älv under 2009 till 2011 där flertalet området med högre risk för skred markerades. Stabiliteten ansågs som låg vid 2011 och att konsekvensen för skred här skulle bli stor.



Område med stor ras/skredrisk är markerat med rött och aktuellt planområde markerat med blå rektangel (Ramboll, 2021)



Karta som visar utförd tryckbank/erosionsskydd (Ramboll, 2021)

Under 2014 utfördes en tryckbank/erosionsskydd längs med en del av sträckan. Tryckbanken dimensionerades för att uppfylla stabilitetskraven för befintlig byggnation på plats. Sträckan längs detta område tros ha bättre stabilitet än övriga områden.

För Koggen 2 och 3 har en stabilitetsutredning tagits fram som visar på att förutsättningarna är goda för befintliga förhållanden.

MARKFÖRORENINGAR

Två utredningar har tagits fram som beskriver föroreningar inom programområdet. För fastigheten Fabrikerna 4 har Ramböll (2021-12-08) tagit fram en miljöteknisk markundersökning och för Koggen 1,2 och 3 har Relement Väst AB (2021-09-02) tagit fram en utredning.

I en stor andel av provpunkterna har inslag av tegel påträffats i fyllnadsmassorna. Inom Fabrikerna 4 förekom det i hög grad att fyllnadsmassorna hade inslag av glas. Det förekom avfall, på olika djup och i varierande omfattning i fyllnadsmassorna - b.la. aska, slagg, plast, trä och betong. Det påträffades även vad som misstänks vara betongplattor från gamla husgrunder i två av provpunkterna.

Jordproverna för fyllnadsmassor visade på ett stort spann avseende föroreningshalter. Uppmätta föroreningshalter låg mestadels antigen under riktvärden för KM (<KM) eller mellan riktvärden för KM och MKM (KM-MKM). Till största del bestod de förhöjda halterna av metaller och PAH. I enstaka fall fanns det förhöjda halter av alifater och aromater. I enstaka analyserade jordprover har det påträffats föroreningshalter överskridande riktvärden för MKM och i två fall har halter över koncentrationsgränsen påvisats för farligt avfall (FA).

Förhöjda halter av föroreningar har påträffats i fyllnadsmassorna, men bedöms inte påverkat underliggande naturliga jordlager. I ett antal fall har det uppmätts halter av arsenik och kobolt strax över riktvärden för KM i naturlig lera.

Prover tagna på markvatten har endast visat på något förhöjda halter av metaller. Inga halter överstigande laboratoriets rapporteringsgränser har påvisats av övriga analyserade ämnen i uttagna vattenprover. Det bedöms inte ske någon generell spridning av föroreningar via ytligt markvatten inom planområdet. Det kan dock lokalt förekomma förhöjda halter av föroreningar i markvatten kopplat till de fyllnadsmassor som förekommer på platsen.

Baserat på det resultat som har erhållits från utförda miljötekniska markundersökningar framgår det att fyllnadsmassor inom delar av undersökningsområdet innehåller förhöjda föroreningshalter. Det kan utgöra en risk för miljö och människors hälsa vid en eventuell framtida förändrad markanvändning från mindre känslig (MKM) till känslig (KM). I nuläget bedöms inte påträffade föroreningshalter utgöra någon större risk för miljö eller människors hälsa, vid fortsatt befintlig markanvändning (MKM). Det har inte varit möjligt att undersöka marken under befintliga byggnader inom Fabrikerna 4 och 11 och byggnaden på Koggen 1 så det går inte att göra någon bedömning i detta läge om riskerna vid känslig markanvändning (KM).

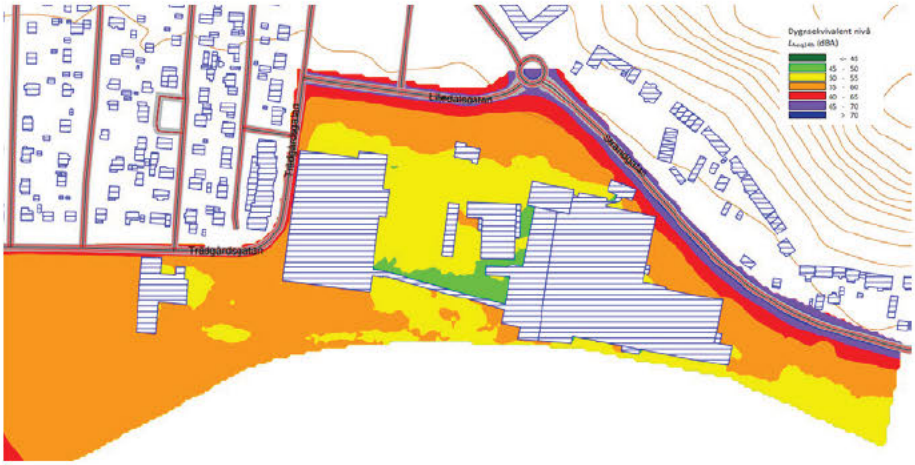
OMGIVNINGSBULLER

I förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader finns bestämmelser om riktvärden för buller utomhus för spårtrafik, vägar och flygplatser vid bostadsbyggnader.

För förskolor gäller Naturvårdsverkets vägledning om buller från väg- och spårtrafik på skolgårdar.

Idag uppgår trafikbullret vid Strandgatan och Liljedalsgatan till över 60 dBA ekvivalent ljudnivå. Närmast Strandgatan uppgår bullernivåerna till över 70 dBA.

I större delen av det västra området och områdena närmast Strandgatan och Liljedalsgatan bullrar det mellan 55–60 dBA, och då precis under gränsen till riktvärdet. Den västra delen av programområdet påverkas av buller från E6. De inre delarna av området som avskärmas av bebyggelse och längs vattnet på den östra sidan ligger bullernivåerna på en lägre nivå >55 dBA.



Karta över uppmätt buller (PE Teknik&Arkitektur, 2024)

RISK FÖR ÖVERSVÄMNING

Översvämning kan ske av flera orsaker och kan påverka byggnader, trafik och utgöra en fara för människors hälsa. Det kan ske från skyfall och från högt vattenstånd i vattendrag eller kustområden. Planprogramsområdet ligger längs med Nordre älv där det redan idag kan vara höga vattennivåer som leder till översvämning. Klimatförändringar kan leda till att normalvattennivån i Nordre älv stiger och därmed stiger även risken för översvämningar.

Kexfabrikens byggnader är idag sammanbyggda, bland annat med en lång förbindelsegång i öst-västlig riktning vilket gör att instängda ytor bildas där det vid skyfall kan orsaka skador på befintliga byggnader.

Högt vattenstånd Nordre Älv

Kungälv kommun och SWECO har tagit fram prognosticerades säkerhetsmarginaler för högvatten i ett framtida scenario (2120) där klimatutsläppen fortsätter öka (SSP8,5). Detta har gjorts vid kusten, Nordre älv och Göta älv.

Högvattnet i havet påverkar vattenståndet i älven från mynningarna upp till kraftstationen i Lilla Edet. När vattenmassor pressas in från havet höjs nivån i Nordre älv jämfört med öppet hav. Händelser som dessa inträffar typiskt under stormar och djupa lågtryck vintertid. Flödet från kraftstationen i Lilla Edet, indirekt Vänern, har påverkan på vattenståndet men utgör ensamt ingen översvämningsrisk.

Skyfall

Under kraftiga skyfall överskrids ledningssystemets kapacitet tillsammans med markens infiltrationsförmåga vilket medför att avrinning på markytan sker. Denna ytavrinning ansamlas i områdets lågpunkter och skapar översvämningar. Finns ingen möjlighet för dagvattnet att rinna ut ur lågpunkter på grund av barriärer som vägar eller bebyggelse, blir lågpunkten ett instängt område.

I dagsläget går flödesvägar genom området, (1, 2 och 3 i bild nedanför). Vid exploatering av området är det av högsta vikt att dessa flödesvägar höjdsätts så att



Befintliga flödesvägar med lågpunkter.



Högsta högvatten i dagens klimat, +1,735 meter över markens nollplan

skyfallsvatten fortsatt leds ner mot även. Befintlig konstruktionen mellan befintliga byggnader fungerar som en barriär för flödesväg (nr 2) och skapar en lågpunkt där vatten ansamlas vid ett skyfall.

LUFTMILJÖ

Mätningarna av luftmiljön (NO2 och PM10) har utförts i centrala Kungälv längs Strandgatan.

MKN Luft

Nivåerna för NO2 är idag (lägre är gränsvärdena för miljökvalitetsnormerna.

NO2	Mätning (2020–2022)	MKN
Årsmedelvärdet	15 µg/m³	40
Dygnsmedelvärde	30–40 µg/m³	60
Timmedelvärde	45–55 µg/m³	90

Nivåerna för PM10 är idag lägre är gränsvärdena för miljökvalitetsnormerna.

PM10	Mätning (vinter 2020)	MKN
Årsmedelvärdet	10–15 µg/m³	40
Dygnsmedelvärde	15–20 µg/m³	50

STRANDSKYDD

Strandskyddet är upphävt inom området.

DAGVATTEN

Dagvatten är regn- och smältvatten som rinner från tak, vägar och andra hårda ytor. Istället för att tränga ner i marken leds dagvattnet ofta bort genom särskilda ledningar till närliggande sjöar, vattendrag eller reningsverk.

MKN vatten

Den ekologiska statusen i Nordre älv är klassad till ”Måttlig” och MKN anger att god ekologisk status ska uppnås 2033. Bland påverkansorsaker finns förorenade områden och urban markanvändning som bland annat tillför fosfor som kan leda till övergödning. Från vägar med hög trafikintensitet kan dagvattnet föra med bland annat PAH. Den kemiska statusen är klassad till ”Uppnår ej god”. För PBDE och kvicksilverföroreningar finns ett undantag med mindre stränga krav, de har i huvudsak sitt ursprung i långväga luftburna utsläpp och tekniska förutsättningar att åtgärda dem saknas i dagsläget. Halterna får dock inte öka. För PFOS finns förslag om ny miljökvalitetsnorm (MKN) till senare mål-år 2027. Nordre älv är ett natura 2000 område enligt habitat- och fågeldirektivet. Bottenfaunan klassas som måttlig med en indikation på övergödningspåverkan men bedömningen är osäker. Att vattenförekomsten skulle ha övergödningsproblem stöds inte av kvalitetsfaktorn näringsämnen som visar god status. Det är möjligt att bottenfaunaresultatet beror på lokalens bottensubstrat snarare än på övergödning men det kan också bero på att vattenflödet är kraftigt påverkat jämfört med ett naturligt flöde. Fisk har klassats till måttlig status främst beroende på hydromorfologisk påverkan av Göta älv som är uppdämt på flera ställen och påverkar vandrande fisk. Åtgärder för en god ekologisk potential i Göta älv kommer att påverka status för fisk i framtiden då Nordre älv står i förbindelse med Göta älv. I VISS så uppvisar samtliga kvalitetsfaktorer för metaller god status.

TEKNIK

VATTEN OCH AVLOPP

Programområdet ligger inom verksamhetsområde för vatten- spill- och dagvatten. Området försörjs idag med tre servisanslutningar för dricks- och spillvatten. Serviserna är placerade i Strandgatan, Trädgårdsgatan och Västra Strandgatan. Spillvattnet leds västerut, till en pumpstation i västra delen av Älvparken. Befintligt dricks- och spillvattennät bedöms har inte tillräcklig kapacitet för att försörja programområdet vid en exploatering.

EL OCH VÄRME

Fjärrvärmeledningar finns idag längs Strandgatan och Trädgårdsgatan. Kexfabriken är idag ansluten till fjärrvärme. Koggen är inte ansluten till fjärrvärme.

SOCIALA FÖRUTSÄTTNINGAR

BARNPERSPEKTIV

Området är idag instängslat och utan målpunkter för barn- och unga. I närliggande Älvparken och Strandparken finns möjlighet till rekreation för barn och unga.

TILLGÄNGLIGHET

Idag är fabriksområdet instängslat och skärmar av kontakten med älven. I områdets västra del kan allmänheten komma ner till vattnet. Det finns en befintlig busshållplats, ”Kexbageriet” i områdets nordöstra del.

TRYGGHET

Kexfabriken var tidigare en stor arbetsplats och ett signum för Kungälv. Idag är fabriksområdet öde, tömt på verksamhet och instängslat. I väster finns ett litet verksamhetsområde som till stor del består av en parkering men även en byggnad med blandade, icke störande verksamheter och föreningar och en restaurang. Här är liv och rörelse främst måndag till fredag under dagtid.

MÖTESPLATSER

Som en stor arbetsplats var Kexfabriken i sig en mötesplats för många. Längst västerut i planprogramsområdet finns idag en restaurang. I byggnaden finns även några mindre verksamheter och föreningslokaler.

STRÅK, MÅLPUNKTER OCH SERVICE

Ett stort utbud av service och de flesta målpunkterna i Kungälvs centrum nås med en promenad på ca 20 minuter eller ca 6 minuter på cykel. Idag är fabriksområdet instängslat och innebär att grönstråket längs älven bryts här. För att ta sig från Strandparken till Älvparken måste man gå en rejäl omväg runt fabriksområdet. En ”strandpromenad” längs älven i hela programområdet behövs för att ändra på detta.

Strandgatan är starkt trafikerad och har få övergångsställen vilket gör att den upplevs som en barriär. Fler övergångsställen och gång- och cykelpassager upp till Västra gatan behövs för att knyta ihop den "gamla" staden med den nya stadsdelen som uppstår inom planprogramsområdet.

Målpunkter som nås inom 500 meter (ca 7 minuters promenad eller två minuter med cykel) från planprogramsområdets mitt:

- Strandgatan, Västra gatan och Ytterbyvägen med blandad handel och service
- Busshållsplatsen Kexbageriet med bussarna X4 och 401
- Fontinskolan med årskurserna F-6
- Parkstråk längs älven med Älvparken och Strandparken
- Kungälvs stadshus

Målpunkter som nås inom 1 500 meter (ca 20 minuters promenad eller ca 6 minuter med cykel):

- Resecentrum med god kollektivtrafik
- Kongahälla shoppingcenter med ett stort utbud av handel och service
- Kungälvs sjukhus,
- Idrottsanläggningar som Kungälvs idrottsplats, Oasen med badhus och ishall
- Kungälvs gamla torg
- Bohus fästning
- Flertalet skolor bland annat Thorildskolan och Kungälvs gymnasium
- Kulturutbud genom bland annat Mimers hus med bibliotek och konsertlokal,
- Rekreationsytor längs med älven med t ex utomhusbad, fotbollsplan,
- Hotell Fars hatt och småbåtshamn
- Arbetsplatser, bland annat industriområdet Ängegärde och sjukhuset.



Karta över målpunkter inom 500 meter från planområdet



Kongahälla center



Mimers hus

UTREDNINGAR

Under arbetet med planprogrammet har ett antal utredningar tagits fram för att ge underlag till planeringen. Dessa utredningar har bland annat behandlat frågor som miljöpåverkan, trafik, dagvattenhantering och naturvärden.

Natur

PM Naturmiljö Fabrikerna 4 och 11 med naturvärdesinventering, 2021-12-16

Trafik och buller

PM Trafiksimulering Fabrikerna 4 och 11, Ramböll, 2022-02-28

PM Trafik – trafikutredning Fabrikerna 4 och 11, Ramböll, 2021-12-21

Vägtrafikbuller, Kexstaden 2024-05-20 PE Teknik och Arkitektur

VA och dagvatten

PM VA och skyfallsutredning Fabrikerna 4 och 11, Ramböll, 2021-12-16

Geoteknik och markföroreningar

PM Geoteknik Fabrikerna 4 och 11, Ramböll, 2021-12-16

Markteknisk undersökningsrapport (MUR) Fabrikerna 4 och 11, Ramböll, 2021-12-16

PM Markmiljö Fabrikerna 4 och 11, Ramböll 2021-12-08

Översiktlig miljöteknisk markundersökning och byggnadsinventering Koggen 1-3, Relement Miljö Väst AB, 2019-09-02

Luft

Luftutredning för Kungälvs stadskärna, COWI, 2024 juni

Kulturmiljö

Kulturmiljöanalys och antikvariskt planeringsunderlag Kexstaden, Sweco, 2022-12-06

REFERENSER

Foto sida 25: Arkitekt och fotograf: Edge

Foto sida 25: Landskapsarkitekt: Sydväst arkitektur och landskap. Fotograf: Werner Nystrand

Foto framsida, sida 1, 7, 46 och 47 : Digitalt museum

Foto sida 20 och 41: Sweco, ”Kexstaden i Kungälv -kulturmiljöanalys och antikvariskt planeringsunderlag” 2022

Illustrationer sida 25: flaticon.com

Illustrationer sida 13, 23, 29, 31, 33 och 40: Krook&Tjäder

Övriga foton där inget annat anges: Google maps samt privata

KUNGÄLVS
KOMMUN

KUNGÄLVS KOMMUN

Tjänsteskrivelse

Handläggarens namn
Hans Nilsson de la Croix

2025-11-11

Förslag till beslut - Godkännande av planprogram för Fabrikerna 4 och Koggen 1 m.fl. "Kexstaden (Dnr KS2021/1421-162)

Sammanfattning

Ett planprogram har tagits fram för att utveckla Kexstaden till en ny stadsdel med bostäder, verksamheter och rekreationstråk vid Nordre älv.

Planprogrammet för Kexstaden syftar till att, inför framtagande av detaljplaner för området, ange den övergripande inriktningen för omvandlingen av området från fabriksområde till en ny, stadsmässig och integrerad del av centrala Kungälv som stärker kopplingen mellan staden och älven.

Området föreslås få en med Kungälvs mått mätt en hög exploatering – dels för att finansiera byggande av högvattenskydd, behövlig infrastruktur och allmän plats, dels för att uppfylla kommunens mål om hållbar samhällsutveckling.

Förvaltningens bedömning är att planprogrammet kan godkännas. Flertalet av de synpunkterna som inkommit under samrådet kommer att behandlas under kommande detaljplanering så som hantering av geotekniska utmaningar, sanering av mark, trafikbelastning och utformning av allmänna platser, kvartersstruktur och byggnader samt gestaltning.

Förvaltningens förslag till beslut är att planprogrammet för Kexstaden i Kungälvs kommun godkänns.

Juridisk bedömning

Planprogrammet bedrivs enligt plan- och bygglagen PBL (2010:900). Kommunen ska enligt 5 kap. 10 §, ange planens utgångspunkter och mål i ett särskilt program, om kommunen bedömer att det behövs för att underlätta detaljplanearbetet.

Förvaltningens bedömning

Bakgrund

Efter att ha flyttat sin produktion från Kungälv, Göteborgs Kexfabrik, ansökte Orkla i juni 2020 om planbesked för fastigheterna Fabrikerna 4 och 10. I september 2020 ansökte Aspelin Ramm om planbesked för de angränsande fastigheterna Koggen 1,2 och 3. Båda företagens viljeinriktning är att utveckla sina fastigheter till en stadsdel del med bostäder, arbetsplatser och service. Kommunstyrelsen gav positivt planbesked i november 2020 respektive och i januari 2021 beslutades att ett planprogram skulle tas fram före detaljplaneprocessen inleds. Planprogrammet ställdes ut på samråd 17 juni till 14 september 2025. Inkomna synpunkter sammanställdes i en programsamrådsredogörelse. Merparten av synpunkterna föreslås hanteras i kommande detaljplaneläggning. Planprogrammet föreslås nu godkännas.

Planprogrammet för Kexstaden syftar till att ange den övergripande inriktningen för omvandlingen av området från fabriksområde till en ny, stadsmässig och integrerad del av centrala Kungälv. Den nya stadsdelen ska innehålla bostäder, verksamheter och service i en tät och blandad bebyggelse med hänsyn till platsens kulturmiljö och omgivning. En viktig del är att stärka kopplingen till älven genom ett nytt Älvstråk med attraktiva rekreationsytor. Planprogrammet ska fungera som strategiskt

underlag för kommande detaljplaner och väga samman olika intressen i den fortsatta utvecklingen.

Visionen för planprogrammet framarbetades år 2021 och ligger till grund för det framarbetade programförslaget, sammanfattad nedan:
Kexstaden är stadsdelen där staden möter vattnet. Här finns rum för aktivitet och vardagsliv för boende, besökare, arbetande och andra verkande. Med en utformning som knyter an till platsens historia skapas variationsrika stadsrum som lockar invånarna ner till vattnet. Den nya stadsdelen kompletterar de befintliga stadsdelarna i Kungälv med en helt ny miljö – staden vid vattnet.

Under 2022 hölls en medborgardialog i syfte att få Kungälvs invånares uppfattning om hur de anser att utvecklingen av området bör se ut och vilka kvalitéer som uppskattas. Den syftade också till att tidigt i processen nå ut till Kungälvs invånare med information om att arbetet med planprogrammet påbörjats.

Programområdet omfattar hela fabriksområdet där Göteborgs kex tidigare hade sin produktion och intilliggande fastigheter Koggen 1,2 och 3. Programförslaget omfattar 1300-1600 bostäder, maximalt 160 000 kvadratmeter bruttoarea, exklusive ytor för parkeringslösningar, verksamheter och två förskolor.

Den övergripande strukturen utgår från sju huvudprinciper: Älvstråket, siktlinjer, Promenadgatan, Hamntorget, Öst-västlig koppling, bibehåll befintliga vägar och områdets kulturhistoria. Utifrån dessa huvudprinciper skapas en struktur med fem delområden.



Strukturplan för Kexstaden.

Programmet föreslår att de befintliga parkerna Älvparken och Strandparken knyts ihop genom ett grönt stråk längs med älven, Älvstråket. Älvstråket blir samläkningen som länge saknats för att få staden ner mot vattnet. I mitten av Älvstråket ligger Hamntorget, en sammanlänkande knutpunkt i området med ytor för verksamheter och mötesplatser. Från hamntorget kan man gå in i området via Promenadgatan, en gata med aktiva bottenvåningar som leder upp mot Strandgatan och Västra gatan.

Gatunätet bygger vidare på befintlig gatustruktur men med kompletterande gator och breddning av

befintliga för att förbättra får gående och cyklister samt skapa ett mer finmaskigt gatunät och kvartersstruktur. Strandgatan och Västra strandgatan kopplas samman med en ny öst-västlig gata som kopplas till Liljedalsgatan och skapar en ny stomme att bygga upp kvartersstruktur och nya lokalgator kring. Alla gator ska utformas för att skapa trivsamma och trygga gaturum för gångtrafikanter.

Den nya stadsbyggnadsstrukturen ska stärka kopplingen till angränsande områden och tydliggöra området utåt, samtidigt som den knyter an till områdets industriella kulturhistoria. Den nya bebyggelsen kan i områdets centrala delar nå upp till 13 våningar, men ska i områdets ytterkanter anpassas till befintlig bebyggelses skala och utformning. Den nya bebyggelsen ska också anpassas och samverka med kulturhistoriskt värdefulla miljöer utanför programområdet.

Bedömning
Förvaltningens bedömning är att planprogrammet kan godkännas. Flertalet av de synpunkterna som inkommit under samrådet kommer att behandlas under kommande detaljplanering så som hantering av geotekniska utmaningar, sanering av mark, trafikbelastning och utformning av allmänna platser, kvartersstruktur och byggnader samt gestaltning.

Ärendenivåer – bedömning utifrån kommunfullmäktiges strategiska mål eller kommunstyrelsens resultatmål

Följande av kommunstyrelsens resultatmål bedöms vara relevanta för utvecklingen av Kexstaden:

- Fler barn, unga och äldre – inklusive personer med funktionsvariation deltar i ett rikt och varierat kultur- och fritidsliv
    - Älvstråket är en central del i planprogrammet som möjliggör så att Kungälvs invånare och besökare kan få ytterligare kontakt med älven. Det utvecklar också rekreationsmöjligheterna i de centrala delarna av Kungälv genom att skapa en starkare koppling mellan Strandparken och Älvsparken.
- Förbättrat näringslivsklimat
    - Planprogrammet omfattar 1300-1600 nya bostäder vilket innebär cirka 2000-3000 nya invånare. Det innebär ett ökat underlag för befintliga verksamheter i centrala Kungälv. Inom stadsdelen skapas också ytor för tillkommande verksamheter.
- Planeringsberedskap skall finnas för bostäder, verksamhetsmark och handel.
    - Planprogrammet omfattar 1300-1600 nya bostäder och ytor för handel.
- Minskade utsläpp i luft och vattendrag och minskat klimatavtryck
    - En exploatering av Kexstaden innebär en förtätning av Kungälvs centrum med en stor andel nya bostäder och en stor andel nya bostäder i ett centralt läge med goda förutsättningar för hållbart resande.
- Ökad kollektiv jobbpendling
    - Kexstaden ligger i god anslutning till befintlig kollektivtrafik, cirka 1,4 kilometer från resecentrum och i direkt anslutning till planområdet trafikeras linje X4 och 401.

Bedömning utifrån miljö, hållbarhet och mål i Agenda 2030

I arbetet med planprogrammet har förvaltningen beaktat de globala målen ”Agenda 2030”. De globala delmål som främst berör stadsutvecklingen och som även tas upp i Kungälvs verksamhetsplan 2025 är:
3. God hälsa och välbefinnande
11. Hållbara städer och samhällen
12. Hållbar konsumtion och produktion
13. Bekämpa klimatförändringarna
15. Ekosystem och biologisk mångfald

Bedömning utifrån politiska styrdokument

Nedan nämns de politiska styrdokument som bedöms ha störst inverkan på utvecklingen av Kexstaden. Innehållet i dem har beaktats vid framtagandet av programförslaget. Utöver dessa finns ytterligare ett antal styrdokument som berör samhällsplanering i allmänhet och som kommer att beaktas o fortsatt planering

I arbetet med planprogrammet har Programförklaring Kungälv 2030, Översiktsplan 2010 och Strukturplan Kungälvs innerstad legat till grund.

Bedömning utifrån ett medborgar- och brukarperspektiv

Kexstaden innebär att en helt ny stadsdel tillkommer i Kungälv, vilket bedöms få flertalet konsekvenser utifrån ett medborgar- och brukarperspektiv. De bostäder som planeras i stadsdelen innebär en befolkningsökning i kommunen med ökade skatteintäkter och samtidigt ett ökat behov av kommunal service, som skolor, vård med mera. En ökad befolkning kan också ge ett ökat underlag till handel och näringsliv men även mer trafik.

Vilka konsekvenser byggnationen av stadsdelen får är beroende av hur väl området lyckas uppnå den framarbetade visionen för Kexstaden. Stadsdelen ska skapa rum för aktivitet och vardagsliv för boende, besökare, arbetande och andra verkande. Utformningen ska knyta an till platsens historia och skapa variationsrika stadsrum som lockar invånarna ner till vattnet.

En central del i hela planprogrammet är att stadsdelen ska öppna upp Kungälv mot älven genom att stärka den visuella kontakten och genom det planerade älvstråket.

Barnperspektivet kommer att beaktas vid detaljplaneringen och exploateringen.

Merparten av bebyggelsen i Kexstaden är bostäder men stadsdelen ska även utgöra en viktig besökspunkt för invånare och turister.

Bedömning utifrån ett medarbetarperspektiv

Arbetet med Kexstaden kommer att kräva resurser, arbetsinsatser och viktiga ställningstaganden från flera förvaltningar i kommunen och resurssättningen behöver göras på ett lämpligt sätt. Detta gäller från planeringsskede till genomförandeskede och sedan driftskede.

Ekonomisk bedömning

I detta skede är det endast möjligt med grova kostnadsuppskattningar och bedömningar. När de respektive detaljplanerna har startats och detaljplanernas utformning är mer klarlagda är det möjligt att göra mer detaljerade kostnads- och intäktsprognoser. Nedan beskrivs de stora kostnadsbärande intäkterna och utgifterna som har identifierats. Markägaren/Exploatören står för kostnaderna kopplade till framtagande av planprogram, detaljplaner och utbyggnad av allmän platsmark samt åtgärder på kvartersmark.

Exploateringsekonomi
Investeringar som behöver göras är åtgärder för att skydda området mot stigande vattennivåer i Nordre älv, att säkra den geotekniska stabiliteten, utbyggnad allmän plats i form av befintligt och nytt gatunät, anpassning, upprustning och nybyggnation av GC-vägar, nya torg, älvstråk och park, offentliga platser samt utbyggnad av VA (vatten, spill- och dagvatten). Exploatören ansvarar för den framtida byggnationen och iordningställandet inom kvartersmarken, där kostnader för fastighetsbildning, myndighetsavgifter, eventuella saneringskostnader, utredningar i planprogram och detaljplan, markberedning och anslutningsavgifter ingår. Kommunens kostnader för iordningställande av allmän plats kommer att regleras genom uttagande av exploateringsbidrag i ett exploateringsavtal för respektive detaljplan och exploatör.

Utbyggnation av VA (vatten, spill och dagvatten), finansieras med anslutningsavgifter.

Exploatörerna kommer få intäkter i form av tillskapande av byggrätter.

Förslag till beslut

1. Planprogram för Kexstaden i Kungälvs kommun godkänns

Tomas Turnéus
Verksamhetschef planering och myndighet

Mirsad Radondcic
Tf Sektorchef samhälle och utveckling

Expedieras till:
Hans Nilsson de la Croix, Plan/Samhälle och utveckling
Eva Sigurd, Plan/Samhälle och utveckling
Josefin Brodén, Plan/Samhälle och utveckling
Amela Keserovic, Projektenheten/Samhälle och utveckling

För kännedom till:
erik.bohler@scd.no
hans.olav.bjork@scd.no
gjert.brun@orkla.no
daniel.eliasson@aspelinramm.se
Pernilla Attnäs Björk, Plan/Samhälle och utveckling
Mirsad Radoncic, tf. Sektorchef Samhälle och utveckling
Tomas Turnéus, verksamhetschef Samhälle och utveckling
Sandra Vokstrup, Projektenheten/Samhälle och utveckling

KUNGÄLVS KOMMUN

Granskningshandling
Ärende: KS2021/1421
2025-11-17

Samrådsredogörelse

Planprogram för

FABRIKERNA 4 OCH KOGGEN 1–3, ”KEXSTADEN”

Kungälv, Kungälvs kommun

PLAN
SAMHÄLLE OCH UTVECKLING
KUNGÄLVS KOMMUN

ADRESS Stadshuset, 442 81 Kungälv
TELEFON 0303-23 80 00 (växel)
FAX 0303-23 91 67

INNEHÅLL

INLEDNING 3
SAMRÅDETS GENOMFÖRANDE 3
SAMMANFATTNING 3
INKOMNA SYNPUNKTER 5
KOMMENTARER PÅ DE VANLIGAST FÖREKOMMANDE SYNPUNKTERNA 5
STATLIGA MYNDIGHETER 8
STATLIGA BOLAG 21
REGIONALA ORGAN 21
KOMMUNALA NÄMNDER, BOLAG OCH FÖRVALTNINGAR 23
BOSTADSRÄTTSINNEHAVARE, HYRESGÄSTER OCH BOENDE 29
ÖVRIGA INKOMNA SYNPUNKTER 92
ATT BEAKTA VID GENOMFÖRANDE AV KOMMANDE DETALJPLANER 101
BILAGA 1. LÄNSSTYRELSENS SAMRÅDSYTTRANDE 102

INLEDNING

SAMRÅDETS GENOMFÖRANDE

Förslag till planprogram för Kexstaden Fabrikerna 4 och Koggen 1, 2 & 3 m.fl. i Kungälv, Kungälvs kommun har varit utställt på samråd under perioden 17 juli 2025 till 14 september 2025. 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 Mimers bibliotek samt på kommunens hemsida. Kungörelse om samråd har anslagits på kommunens officiella anslagstavla och annonserats i Kungälvs-Posten. Två öppna hus för allmänheten hölls 25 juni 2025 samt 25 augusti 2025.

SAMMANFATTNING

Kommunen tackar för inkomna synpunkter på planprogram för Kexstaden. Utifrån inkomna synpunkter har planprogrammet kompletterats med visionsbilder och texten kompletteras och/eller förtydligats. Många av yttrandena berörde samma tema och besvaras därför samlat, se rubrik nedan. Många av de inkomna synpunkterna berör detaljplanefrågor och undersöks därför endast översiktligt i planprogrammet. Fler utredningar, analyser och studier kommer att göras under detaljplaneskedet. Bland annat kommer följande göras:

- Geotekniska utredningar
- Vibrationsutredning (som innefattar även påverkan på omgivande bebyggelse)
- Dagvatten- och skyfallsutredning
- Översvämningsutredning med åtgärdsförslag
- Trafikutredning
- Bullerutredning
- Luftmiljöutredning
- Markmiljöutredning med tillhörande riskbedömning och åtgärdsförslag
- Volym- och landskapsstudier i 3D-modell
- Kvalitets/gestaltningsprogram
- Kulturhistorisk inventering av Kexfabrikens interiörer
- Barnkonsekvensanalys

YTTRANDE FRÅN	UTAN ERINRAN	MED ERINRAN	SYNPUNKT SOM EJ TILLGODOSETTS
1. Länsstyrelsen		x	
2. Lantmäteriet		x	
3. Statens geotekniska institut		x	
4. Polismyndigheten		x	
5. Trafikverket		x	
6. Teliasonera Skanova		x	
7. Bohus Räddningstjänstsförbund		x	

8. Västtrafik		x	
9. Miljö- och byggnadsnämnden		x	
10. Privatperson 1-106		x	
11.Naturskyddsföreningen i Kungälv		x	
12. Kungälvsornitologerna		x	
13. Föreningen Kulturarv Kungälv		x	
14. Miljöpartiet Kungälv		x	

INKOMNA SYNPUNKTER

Under samrådstiden har 119 skrivelser inkommit vilka redogörs och kommenteras nedan. Från statliga myndigheter och bolag, regionala organ samt kommunala nämnder, bolag och förvaltningar har 9 skrivelser inkommit. Från privatpersoner har 106 skrivelser inkommit. Från övriga har 4 skrivelser inkommit. Vissa skrivelser har sammanfattats medan andra återges i sin helhet, för att se samtliga yttranden i sin helhet hänvisar vi till kommunens ärendenummer KS2021/1421. Länsstyrelsens yttrande redovisas i sin helhet i *Bilaga 1*.

För att underlätta läsningen av de inkomna synpunkterna och kommunens kommentarer, har vi lyft fram de vanligast förekommande frågeställningarna och svarat generellt på dessa. I flertalet yttrande har det till exempel lyfts att det saknas detaljerade utredningar, vilket kommunen redan uppmärksammat och redovisat på sidan 38 i planprogrammet.

Nedan är de sammanfattande kommentarerna på de vanligast ställda frågorna. Under varje yttrande kommenteras dock den eller de frågor som är unikt för det yttrandet.

KOMMENTARER PÅ DE VANLIGAST FÖREKOMMANDE SYNPUNKTERNA

”Geoteknik - har riskerna för ras och skred utretts tillräckligt?”

I planprogrammet har en översiktlig geoteknisk utredning tagits fram (Ramböll, 2021). Denna utredning ger en utgångspunkt för planläggningen och visar att området har utmanande geotekniska förutsättningar och ger förslag på åtgärder som kan vidtas om området bebyggs enligt planprogrammet. I detaljplaneskedet kommer en fördjupad geoteknisk utredning att tas fram i enlighet med gällande krav från Statens geotekniska institut (SGI) och Länsstyrelsen. Denna utredning kommer redovisa en detaljerad nivå de förutsättningar, konsekvenser och åtgärder som man behöver ta hänsyn till för att bebyggelsen ska vara lämplig. I en sådan utredning utreder man även vad som händer utanför planområdet, exempelvis hur vibrationer påverkar Gamla gärdet.

“Markföroreningar - området är fullt med föroreningar efter tidigare industri. Vad blir konsekvenserna av att bebygga området?”

Vilka föroreningar och vilken föroreningsgrad marken har inom planområdet har undersökts av Ramböll (2019). Inga prover har tagits i marken där befintliga byggnader finns idag, men de prover som har tagits visar att föroreningarna är över gränsvärdena för vad som kallas ”känslig markanvändning” vilket innefattar bostäder, skola, förskola och vård. I detaljplaneskedet kommer markföroreningarna att kartläggas ytterligare och Naturvårdsverkets riktlinjer kommer att följas. Den som vill kan läsa mer på Naturvårdsverkets hemsida: https://www.naturvardsverket.se/vagledning-och-stod/fororenade-omraden/riktvarden-for-fororenad-mark/

För att kunna bebygga marken behöver den saneras genom att de förorenade massorna tas bort och omhändertas enligt gällande lagstiftning. Detta är positivt för miljön i området eftersom ämnen som idag kan bidra till föroreningar i Nordre älv tas bort. Under själva saneringen är det viktigt att vidta åtgärder så att vattenkvalitén i älven inte påverkas. Hur själva saneringen kommer att ske undersöks vidare i detaljplanen, där ett större fokus finns på hur man genomför ny byggnation inom planområdet.

Det är fastighetsägaren/verksamhetsidkaren som bekostar eventuell sanering av marken. Om ingen kan hållas ansvarig för saneringskostnaderna kan kommuner genom Länsstyrelsen ansöka om statliga medel hos Naturvårdsverket. Särskilda medel finns för projekt som genomförs för att bygga bostäder. Byggandet av bostäder på förorenad och sanerad mark bidrar till ett hållbart samhälle genom att odlingsbar mark eller grönområden inte behöver tas i anspråk.

"Trafiksituationen i Kungälv idag är ett stort problem med långa köer och dålig framkomlighet. Att bygga Kexstaden förvärrar problemet ännu mer."

Trafiksituationen i Kungälv är idag svår med ett hårt belastat vägnät. Innan, eller i samband med, kommande detaljplanearbete behöver en övergripande trafikutredning tas fram för att belysa problem, både nuvarande och kommande. Utredningen behöver även ta fram förslag på åtgärder utanför Kexstaden.

Vid nybyggnation uppstår alltid tillkommande trafik men i ett så centralt läge som Kexstaden finns goda möjligheter till ett lågt bilinnehav. Det är gångavstånd till god kollektivtrafik, service och rekreation, vilket minskar behovet av att ta sig fram med bil och det finns goda möjligheter till mobilitetslösningar så som bilpooler. Det är även viktigt att ha med sig att Kexstaden inte kommer vara full utbyggt förrän 2040–2050 vilket ger gott om tid för en omställning rörande bilinnehav och mobilitetslösningar.

"Buller och luftmiljö"

I detaljplaneskedet kommer antalet bostäder att studeras ytterligare. När det finns mer kunskap om hur många bostäder som är möjliga kommer bedömningar att göras angående vilka trafikmängder som kan uppstå och utifrån dessa trafikmängder och ett detaljerat bebyggelseförslag tas en bullerutredning fram som även visar hur omgivande bebyggelse och grönområden påverkas. Befintlig bebyggelse och befintliga grönområden kan vid behov komma att skyddas genom olika bullerdämpande åtgärder. När det finns mer kunskap om hur många bostäder som är möjliga kommer bedömningar att göras angående vilka trafikmängder som kan bli aktuella och hur detta påverkar luftmiljön i planområdet och omgivande områden.

"Höga hus och täthet"

Ramen i planprogrammet är att pröva möjligheten att bygga området med 1300–1600 bostäder. Antal bostäder är dels grundat i att det kommer krävas stora investeringar, för exempelvis geotekniska åtgärder och sanering, för att bebygga marken dels i kommunens tillväxtmål. Antal bostäder är dock inte ett fastställt ”minimikrav”, utan ett riktvärde. Det är viktigt att särskilja att planprogrammet ger en vägledning till detaljplanearbetet, men det är i detaljplanearbetet lämplighetsprövningen görs (PBL 2 kap §2, MB 3 kap 1§). Att se till lämpligheten innebär att vidare undersöka hur planprogrammets förslag om antal bostäder står sig mot vad som i Plan- och bygglagen kallas god hushållning (av mark) genom främjandet av en ändamålsenlig struktur, en estetiskt tilltalande utformning av bebyggelse, grönområden och kommunikationsleder, en social synpunkt god livsmiljö, en långsiktigt god hushållning med mark och vatten samt en god ekonomisk tillväxt och utveckling av bostadsbeståndet.

Utifrån att planprogrammet anger 1300–1600 bostäder behöver bebyggelsen i vissa områden i Kexstaden vara högre än närliggande bebyggelse. Utgångpunkten har varit att den högre bebyggelsen ska underordna sig Fontinberget och att den ska koncentreras till det området där den gör minst skada på stadsbilden och på riksintresset för kulturmiljö. Att sänka de högre byggnaderna men samtidigt planera för 1300–1600 bostäder skulle innebära att de hus som är föreslagna till 2–4 våningar behöver höjas för att antal bruttoarea (BTA) bostäder ska vara detsamma.

Ur ett hållbarhetsperspektiv är det av stor vikt att bygga tätt där det redan finns utbyggd infrastruktur, närhet till god kollektivtrafik och service och på redan ianspråktagen mark. Men det kan inte vara hur tätt som helst så i detaljplaneskedet kommer sol- och dagsljusstudier utföras och placering och utformning av byggnader anpassas efter dessa resultat. Man kommer även att arbeta efter principen ”3-30-300” vilket innebär att alla ska kunna se minst tre träd från sin bostad, att områdets trädkronor ska täcka 30% av marken och att alla ska ha högst 300 meter till en kvarterspark på minst 0,3 hektar. Att uppnå en krontäckning på 30% kan vara svårt inom planområdet, men är ett bra riktvärde.

"Gestaltning - Hur kommer området se ut när det är färdigt? Gestaltningen behöver vara annorlunda än den vid Kongahälla."

Eftersom Kexstaden ligger delvis inom riksintresse för kulturmiljövården men även på en sådan utmärkande plats i staden är det viktigt att ny bebyggelse hittar rätt i avvägningen mellan hänsyn till det äldre Kungälv samtidigt som ett nytt bebyggelselager adderas för framtidens Kungälv. I planprogrammet pekas de breda riktlinjerna ut i karaktärområdena (Modern trädgårdsstad, Industriarv och Älvnära, Längs Strandgatan) och kommande gestaltnings/kvalitetsprogram tar utgångspunkt i dessa. Kexstaden kommer ha en egen och unik prägel utifrån platsens historia, både gällande omgivningen och själva planområdet. I kommande detaljplaner kommer stort fokus ligga på gestaltning och utformning av området och ett gestaltningsprogram/kvalitetsprogram kommer tas fram. Gestaltningsprogrammet/kvalitetsprogrammet kommer styra utformningen av ny bebyggelse i detalj gällande fasadmaterial, färger, takutformning, fönster, detaljeringar, markbeläggning med mera. Se gestaltningsprogram för Liljedal för ett exempel på hur ett gestaltningsprogram kan se ut och vad det reglerar.

"Kulturmiljö - Planförslagets bebyggelse passar inte in i miljön och påverkar riksintresset för kulturmiljön negativt. "

I planprogrammet har hänsyn tagits till kulturmiljön genom att peka ut karaktärsområden, men hur bebyggelsen som helhet påverkar kulturmiljön och riksintresset behöver studeras mer i detalj i detaljplaneprocessen. Då finns det möjlighet att göra en analys av påverkan på stadsbilden, men även gå in i detalj på kvartersnivå och bestämma hur kommande bebyggelse ska utformas. Fler modeller och visualiseringar (bilder) kommer att tas fram så att frågan blir undersökt ordentligt.

"Älvparken minskar i yta"

I och med att en breddning av Västra Strandgatan föreslås, främst för att förbättra gång- och cykelvägar, minskar Älvparken i yta. Om en förskola etableras i Älvparken minskar mängden grön yta ytterligare. Den grönyta som försvinner kommer att behöva kompenseras genom tillkommande grönytor och rekreationsytor inom planområdet.

"Översvämningsrisker - Planområdet är utsatt för översvämningsrisk för älven. Hur hanteras det i planförslaget?

Det finns en översvämningsrisk i området till följd av både skyfall och ett förändrat klimat. För att hantera detta föreslås dels att marken inom området höjs 1 meter inom planområdet dels att ett högvattenskydd anläggs. Ett högvattenskydd kan se ut på många sätt, men för Kexstaden ska högvattenskyddet vara en del av älvstråket och inte en separat konstruktion. Högvattenskyddet är därmed en slags kaj som vid högt vatten förhindrar att bakomliggande områden översvämmas. Översvämningsrisken är dock inte bara en fråga för Kexstaden utan det behövs en helhetsbild av hur områdena närmast Nordre älv ska skyddas mot översvämning. Denna fråga belyses mer i kommunens klimatanpassningsarbete. I detaljplanearbetet kommer detaljerade förslag till skydd mot högt vatten att tas fram och regleras genom bestämmelser i plankartan. Dessa skydd ska utformas så att de inte försämrar för omgivande områden.

"Processen"

Att kommunen utbyter information med exploatörer/fastighetsägare i ett programarbete hör till normala rutiner. Att ständigt informera allmänheten om alla diskussioner, utredningsresultat med mera är administrativt inte möjligt. Berörda myndigheter, sakägare och allmänheten får information när det finns ett konkret förslag att samråda om och i enlighet med Plan- och bygglagen sker detta vid samråd vid planprogram och vid samråd och granskning i ett detaljplanearbete.

Kommunen handlar upp alternativt granskar alla utredningar för att de ska vara sakliga och opartiska.

Ett planprogram antas inte – det godkänns och är inte juridiskt bindande som t ex en detaljplan är. I det fortsatta planeringsarbetet kommer en eller flera detaljplaner att tas fram. Under detaljplaneprocessen får man som myndighet, sakägare och allmänhet vid två tillfällen (samråd och granskning) möjlighet att yttra sig. Det är efter det kommunens beslut att anta en detaljplan som kan överklagas av sakägare och allmänhet. Om någon politiker som ska vara med och besluta om ett antagande är jävig, det vill säga har privata intressen som påverkas av planförslaget, lämnar denna politiker över sin röst till en partikollega för att säkerställa beslutets objektivitet. Kommunens beslut att anta en detaljplan kan överprövas och upphävas av Länsstyrelsen, Mark- och miljödomstolen (MD) eller Mark- och miljööverdomstolen (MÖD).

"Planprogrammet strider mot paragrafer i Plan- och bygglagen (PBL), Miljöbalken (MB) och EU-rätten"

Ett planprogram är bara en inriktning för kommande detaljplaner och ger inga rättigheter att bygga på ett visst sätt. Det gör däremot en detaljplan, där det prövas vad som är lämplig markanvändning utifrån bland annat Plan- och bygglagen och Miljöbalken. Arbetet med att ta fram en eller flera detaljplaner för området har ännu inte startats. Länsstyrelsen deltar i detaljplaneprocessen och bevakar allmänhetens intressen enligt gällande lagstiftning och prövar i första hand det som påverkar människors liv och hälsa (ras, skred, blocknedfall, miljökvalitetsnormer för vatten och luft, markföroreningar, översvämning och buller) men även det som påverkar riksintressen som nationell infrastruktur, kultur- och naturvärden och yttrar sig i samråd och vid granskning och meddelar då vad kommunen måste åtgärda för att Länsstyrelsen inte ska överpröva och upphäva kommunens beslut att anta detaljplanen.

Se Länsstyrelsens hela yttrande, bilaga 1, för att läsa mer om vilka frågor som bevakas av Länsstyrelsen.

Länsstyrelsen har yttrat sig över planprogrammet och redan nu påpekat vad som behöver utredas – vilket i mångt och mycket stämmer överens med det som kommunen redan konstaterat behöver göras i detaljplaneskedet.

STATLIGA MYNDIGHETER

1. LÄNSSTYRELSEN (2025-09-12)

Länsstyrelsens samlade bedömning

Länsstyrelsen välkomnar kommunens initiativ att ta fram ett planprogram som syftar till att utreda lämpligheten och möjligheten att omvandla ett tidigare industriområde till en ny integrerad stadsdel i centrala Kungälv. Länsstyrelsen är positiv till att kommunen tar ett helhetsgrepp om området för att tidigt identifiera viktiga frågor i kommande planering och på ambitionen att omhänderta värdefulla kulturhistoriskt och identitetsskapande element, samt utveckla ett grönblått tillgängligt stråk längs älven.

I kommande detaljplaneskeden behöver kommunen hantera frågor kopplade till Länsstyrelsens ingripandegrunder riksintresse, miljökvalitetsnormer, strandskydd, hälsa och säkerhet samt risken för översvämning och erosion.

Kommunen behöver utreda vidare påverkan på de skyddade naturområdena, naturvärdesobjekten och naturvärdena i Nordre älv. Särskilt vad gäller arbeten och anläggningar längs vattnet, rening av dagvatten och avrinning till älven. Eventuellt behov av Natura 2000-tillstånd behöver utredas vidare.

Stabilitetshöjande åtgärder kommer att krävs för att möjliggöra den föreslagna utvecklingen. Geotekniska åtgärder såsom stödfyllning och/eller erosionsskydd längs älvstranden kan påverka förutsättningarna för biologisk mångfald vid och utanför strandkanten, och kan även kräva tillståndsprövning för vattenverksamhet.

Kommunen bör utveckla sitt resonemang om förslagets påverkan på landskapsbilden utifrån värdena i riksintresse för naturvård, friluftsliv och kulturmiljö

Länsstyrelsen rekommenderar kommunen att ha en tidig dialog med Trafikverket för att säkerställa genomförbarheten av trafikåtgärder i anslutning till det statliga vägnätet.

Prövningsgrunder enligt PBL 11 kap. 10 §

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

Riksintresse (både miljöbalken (MB) kap. 3 och 4)

Mellankommunala frågor och regionala förhållanden

Miljökvalitetsnormer (MB 5 kap., luft och vatten)

Strandskydd (MB 7 kap.)

Hälsa och säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion

För detta planprogram har Länsstyrelsen identifierat att nedanstående prövningsgrunder kan komma att bli aktuella i kommande detaljplaneskeden.

Riksintressen

Riksintresse för kulturmiljö

I det fortsatta planarbetet behöver kommunen tydligare beskriva den dominans som den föreslagna exploateringen kommer att innebära utifrån riksintresse för kulturmiljö.

I kulturmiljöanalysen lyfts de viktigaste fokusområdena fram vad gäller riksintresse för kulturmiljö som omfattar mötet med Västra gatan samt upplevelsen av Bohus fästning och Fästningsholmen som unikt historiskt landmärke. Bebyggelsen i Kungälv har historiskt haft en låg och småskalig karaktär. Inom det föreslagna detaljplaneområdet föreslås en avvikande och högre exploatering i det känsliga älvrummet. Upplevelsen inifrån Västra gatan med sin småskaliga karaktär kommer att påverkas visuellt av den förskjutna skalan på tillkommande bebyggelse i utblickar mot älven.

Bevarande av den tidigare trädgårdskaraktären vid Gröna villan är viktig för förståelsen för den tidigare gröna trädgårdsstrukturen från Västra gatan mot Nordre älv som en del av riksintresset.

För riksintresset är det viktigt att värna mötet med Västra gatan samt upplevelsen Bohus fästning/Fästningsholmen. Planområdets östra del ligger inom riksintresse för kulturmiljö. Bohus fästning är en av få bevarade historiska försvarsanläggningar i länet. Den visuella upplevelsen av fästningen i landskapsrummet och vid älven är en central kulturmiljöaspekt inför den fortsatta planeringen. Kungälvs trähusbebyggelse invid Västra gatan har en väl bibehållen karaktär sedan 1600-talet. Planförslagets exploatering kommer att medföra en helt ny dominans i älvrummet och därmed visuellt påverka upplevelsen av Bohus fästning med sin dignitet från flera håll utmed älven och bron.

Riksintresse för naturvård och friluftsliv

Delar av programområdet ligger inom riksintresse för friluftsliv. Kommunen bedömer att detta ger en positiv påverkan på riksintresset med anledning av planerat promenadstråk och tilläggsmöjligheter för fritidsbåtar. Beskrivningen av hur programförslaget påverkar riksintresset behöver utvecklas utifrån värdena i värdebeskrivningen. Programförslaget medför en stor förändring av landskapsbilden både sett från land och från vatten. Hur det väntas påverka värdena inom riksintresse för friluftsliv behöver beskrivas i programmet. En analys av vilka konsekvenser programförslaget väntas få på riksintressets huvudkriterie

berikande upplevelser i natur- och kulturmiljöer i området bör göras. Ett av stödkriterierna inom riksintresset är Tilltalande perspektiv och utblick över landskap och vatten. Kommunen bör även beskriva hur den planerade exploateringen påverkar upplevelsen av älven, samt hur den samspelar med älvens andra sida som präglas av betesmark, strandängar och skog.

Riksintresse naturvård bedöms enligt planprogrammet inte påverkas negativt av planerat promenadstråk längs älven. Det framgår dock inte hur riksintressets värden som exempelvis fiskfaunan eller vattenkvalitén kan påverkas av de åtgärder och anläggningar som krävs i och vid älven för att möjliggöra promenadstråket. Ett högvattenskydd med höjning av marken och byggnation av murar eller slänter behöver göras och anläggande av bryggor föreslås. Även eventuell påverkan på älvens vattenkvalité från ökad eller förändrad avrinning av dagvatten till älven bör beskrivas.

Planprogrammet bör även innehålla en beskrivning av eventuella kumulativa effekter på älvens natur- och friluftsvärden som utvecklingen av programområdet, tillsammans med andra pågående verksamheter i närområdet kan medföra.

Natura 2000 och artskydd

I kommande detaljplanearbete behöver kommunen utreda vidare påverkan på de skyddade områdena, naturvärdesobjekten enligt naturvärdesinventeringen och naturvärdena i älven. Särskilt vad gäller arbeten och anläggningar längs vattnet, rening av dagvatten och avrinning till älven.

Påverkan på Natura 2000-området/naturreservatet i Nordre älv och förenligheten med dess bevarandeplan behöver bedömas ytterligare i respektive detaljplan, när de anläggningar och åtgärder som behöver göras är klarlagda. Då behöver även lämpliga skyddsåtgärder identifieras och säkerställas för att minimera negativ påverkan. Störande arbeten och försämring av vattenkvaliteten i älven kan påverka de i Natura 2000-området utpekade fågelarterna och/eller deras föda negativt. Avverkning av stora träd nära vattnet kan också påverka fågellivet. Av detaljplanerna behöver det tydligt framgå vilka konsekvenser genomförandet av planen har på Natura 2000-området. Frågan om Natura 2000-tillstånd krävs eller inte behöver klargöras i detaljplaneprocessen. Även åtgärder som genomförs utanför Natura 2000-området kan kräva tillstånd.

Länsstyrelsen delar bedömningen som görs i naturvärdesinventeringen att en häckfågelinventering bör göras i programområdet innan rivningsarbeten påbörjas och att störande arbeten på eller i vattnet inte bör genomföras under fåglars häckningstid. Häckningstiden då störande arbeten undviks bör utgå från perioden 1 april-31 juli. Det framgår inte av planprogrammet om häckfågelinventering ska genomföras och om begränsning av störande arbeten ska göras under häckningstid. Detta bör klargöras. Att artskyddsbestämmelserna för fåglar efterlevs behöver säkerställas i respektive kommande detaljplan.

Miljökvalitetsnormer (MKN)

MKN vatten

Enligt 2 kap. 10 § PBL får planläggning inte medverka till att en miljökvalitetsnorm, MKN, enligt 5 kap. MB överträds. Kommunen måste därför visa hur planerade åtgärder påverkar vattenkvalitén inom de vattenförekomster som kan beröras av planområdet samt hur de påverkar möjligheterna att nå uppsatta MKN för vatten. Kommunen ska i sitt underlag visa på vilka grunder bedömningen har gjorts. Detta gäller med avseende på såväl ytvatten som grundvatten. Bedömning ska göras på kvalitetsfaktornivå. Det är dessutom viktigt att man även belyser påverkan på eventuella hydromorfologiska kvalitetsfaktorer och inte bara vattenkvalitet.

Kommunen har inom ramen för planprogrammet tagit fram ett PM VA & skyfall. I detta har man gjort beräkningar som visar att planläggningen bidrar till en minskad mängd föroreningar

i dagvattnet, jämfört med nuläget, vilket är positivt. Frågor som kommunen behöver hantera vidare i kommande detaljplanearbete är flöden, behov av rening och eventuellt ökat behov av fördröjning inom planområdet. Det är av stor vikt att kommunen inför planläggningen har utrett vilka åtgärder som krävs och i vilken omfattning.

Det är viktigt att i kommande detaljplaner redogör för hantering av byggdagvatten från anläggningsskedet, så att det tas omhand på ett tillräckligt sätt för att inte riskerar negativ påverkan på vattenmiljön i berörd recipient. I det fortsatta planarbetet behöver kommunen utreda vidare vilka markföroreningar som finns och i vilka halter inom planområdet, då risken för läckage av föroreningar via ytavrinning till recipienten är hög.

MKN Luft

Länsstyrelsen instämmer med slutsatserna i planprogrammet att fortsatta luftstudier behöver göras i kommande detaljplanearbete. Resultaten från luftutredningen (Luftutredning för Kungälvs stadskärna, COWI juni 2024) visar att halterna av kvävedioxid (NO2) sannolikt kommer att minska i framtiden, men att halterna av partiklar (PM10) förväntas öka. För beräkningsområdet Liljedahl-Kexstaden beräknas dygnshalterna av PM10 tangera EU:s nya gränsvärde längs delar av Strandgatan i framtiden. Orsaken till att halterna ökar anges vara en ökad mängd trafik och trängre gaturum till följd av ny bebyggelse.

Länsstyrelsen vill uppmärksamma på att EU:s nya skarpare gränsvärden (2024/2881/EG) ska vara genomförda i svensk lag i december 2026. Kontrollen av de nya skärpta kraven behöver ske redan från kalenderåret 2027. Syftet med detta är att kommuner ska hinna vidta åtgärder om det behövs för att nå de skärpta gränsvärdena/MKN till 2030. Naturvårdsverket bedömer att Sverige har relativt bra förutsättningar att uppnå de skärpta värdena till år 2030, men undantag av partiklar som kan bli en utmaning på grund av vägslitage och vägdamm från trafik.

Eftersom halterna av PM10 beräknas öka och tangera framtida gränsvärden längs bland annat Strandgatan anser Länsstyrelsen att det kan finnas anledning att verifiera beräknade halter av PM10 genom mätningar som stöd till det fortsatta detaljplanearbetet.

Länsstyrelsen hänvisar vidare till Naturvårdsverkets delredovisning av förslag till genomförande 2025-05-15: Förslag till genomförande av det nya luftkvalitetsdirektivet i svensk rätt - delredovisning av ett regeringsuppdrag.

Hälsa och säkerhet

Geoteknik

Länsstyrelsen hänvisar i sin helhet till Statens geotekniska instituts (SGI) yttranden, daterade 2022-03-21 och 2025-09-05.

I kommande detaljplanearbete behöver stabiliteten för planområdet klarläggas i som lägst detaljerad utredningsnivå enligt SGI:s vägledning 8 Utredning av släntstabilitet. Stabiliteten behöver klarläggas för såväl befintliga som planerade förhållanden med avseende på de marklaster och den höjdsättning som planen tillåter. Om utredningar visar på att förstärkningsåtgärder krävs för att uppnå tillfredställande stabilitet ska dessa säkerställas i planen. Om exempelvis förstärkningsåtgärder krävs utanför planområdesgräns behövs en strategi för hur åtgärderna kan säkerställas, så att marken blir lämplig för den planerade bebyggelsen. Åtgärderna kan i så fall behöva vara utförda innan detaljplanen för det aktuella området kan antas. Länsstyrelsen delar SGI:s bedömning.

Översvämning och skyfall

Programområdet ligger intill Nordre älv och riskerar att översvämmas vid förhöjda vattennivåer i älven samt vid skyfall. Det är positivt att kommunen tittat på översvämningsfrågan tidigt och har tagit fram en utredning som analyserat översvämningsrisken för området samt olika åtgärdsalternativ.

Länsstyrelsen ser positivt på att kommunen tittat på skyfallsfrågan i ett övergripande perspektiv för att på så sätt få till helhetslösningar som fungerar för ett större område. I kommande detaljplaner behöver kommunen studera skyfallsfrågan mer detaljerat och säkerställa att vatten vid ett skyfall kan avledas på ett kontrollerat sätt genom området utan att orsaka skada. Även framkomligheten till planområdet behöver beskrivas och vid behov säkerställas.

I kommande detaljplanearbete behöver kommunen även arbeta vidare med detaljutformningen av ett eventuellt högvattenskydd samt marknivåer inom området. Kommunen behöver beskriva hur översvämningsrisken ser ut för planområdet, samt redovisa vilka planeringsnivåer som gäller och hur dessa förhåller sig till Länsstyrelsens planeringsnivåer i handboken ”Stigande vatten”. Länsstyrelsen förespråkar generellt att bostäder ska placeras i den högsta planeringszonen, det vill säga översvämningszon 1 enligt ”Stigande vatten”

Kommunen skriver att verksamheter av samhällsviktig karaktär, såsom skolor, pumpstationer och äldreboenden bör lokaliseras där minst risk för översvämning finns från Nordre älv. Även om högvattenskydd planeras kan en robust lösning också vara att utnyttja nivåskillnader inom programområdet. Då projektet är i ett tidigt skede finns det möjlighet att placera byggnader på ett sätt så att riskerna för området minimeras, Länsstyrelsen rekommenderar kommunen att utnyttja den möjligheten.

Buller

Området är mycket bullerutsatt vilket kommunen belyser. Länsstyrelsen bedömer att det finns förutsättningar att uppnå riktvärden i Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader men att det behöver studeras vidare i kommande detaljplaner.

Vibrationer

Länsstyrelsen anser att programmet behöver kompletteras med en beskrivning av vilka risker som finns kopplat till vibrationer samt hur dessa ska hanteras i framtida planprocesser. Om kommunen bedömer att särskilda åtgärder krävs för att innehålla riktvärdet för konfortstörande vibrationer behöver dessa säkerställas på ett plantekniskt godtagbart sätt.

Förorenade områden

Länsstyrelsen ser positivt på att kommunen har utfört en översiktlig markundersökning inför framtagandet av planprogrammet och angett i programmet att vidare utredning krävs i detaljplanprocessen.

I kommande detaljplanearbete behöver kommunen ta fram en komplett bild av den fullständiga föroreningssituationen och säkerställa att berörda områden saneras i tillräcklig utsträckning, utifrån föreslagen markanvändning. Om arbeten förväntas ske i sediment behöver kommunen även undersöka föroreningssituationen i sedimenten och utföra en riskbedömning under detaljplanprocessen.

Strandskydd

Kommunen anser att strandskyddet ska upphävas i området då platsen redan är ianspråktagen i enlighet med punkt 1 i MB 7 kap. 18 e § då det idag är ett inhägnat industriområde ända fram till älven.

Om strandskydd avses upphävas för delar av programområdet som inte idag är ianspråktagna kan inte punkt 1 i 7 kap. 18 e § MB tillämpas. Parkerings- och grönområdet söder om Trädgårdsgatan och Västra strandgatan kan till exempel inte anses vara ianspråktaget och där behövs andra tillämpliga skäl för att eventuellt upphäva strandskyddet. Att naturmarken inom fabriksområdet öster om den nämnda parkeringsytan är ianspråktagen på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften behöver utredas vidare och andra tillämpliga skäl för upphävande kan behövas även där.

Länsstyrelsen ser positivt på att strandskyddet längs det planerade Älvstråket kan kvarstå. Länsstyrelsen rekommenderar att strandskyddet ligger kvar i samtliga områden som ska vara tillgängliga för allmänheten. Strandskyddet ger ett starkare och mer långsiktigt allemansrättsligt skydd än planbestämmelser. Underhåll av exempelvis gator/torg kan generellt göras utan att dispens krävs. I enstaka fall där dispens krävs kan ansökan göras.

Råd enligt Plan- och bygglagen och Miljöbalken

Enligt 5 kap. 14 § PBL är en av Länsstyrelsens uppgifter under samrådet att särskilt ge råd om tillämpningen av 2 kapitlet PBL och bestämmelserna i lagen i övrigt om det behövs från allmän synpunkt. (efter 1 januari 2015)

Förhållande till ÖP

Föreslagen exploatering överensstämmer med kommunens intentioner i översiktsplanen från 2010.

Landskapskaraktär och gestaltning

Områdets exponerade läge utmed älven innebär att skala, höjder och utbredning av tillkommande byggnation är viktig för upplevelsen av älven och hur området relaterar till omgivande karaktär och tillgänglighet till älven. I samband med kommunens medborgadialoger har Kexområdet lyfts fram som en viktig identitet för Kungälv att värna om.

Det hitintills obrutna landskapet med sin omgivande trädridå är en viktig del av älvrummet. Den visuella kontakten med Nordre älv, Fontinberget och Fästningsholmen är viktig för upplevelsen av landskapskaraktären. I planprogrammet bör den omgivande landskapskaraktären med älven och dalgångens omgivande grönska vara en viktig planeringsgrund att utgå ifrån för den fortsatta planprocessen eftersom den är betydelsefull för Kungälvs siluett och hur den tillkommande bebyggelsen förhåller sig till den.

Kulturmiljö

I programförslaget uttrycks bland annat att områdets karaktär ska knyta an till områdets industriella kulturhistoria och samverka med angränsande kulturmiljöer. Gröna villan och Bräckboden lyfts fram som kulturhistoriskt och identitetsskapande byggnader som föreslås att bevaras. I programmet värnas Strandgatan som en kulturhistoriskt känslig del i Kungälv då den ansluter till riksintresse för kulturmiljö. I programmet finna det gestaltningsprinciper för utformning av byggnaderna inom Kexområdets olika delområden med utgångspunkt i platsens relation till angränsande områden och särskilda karaktärer. Gestaltningsprinciperna bör vidareutvecklas i det kvalitetsprogram som ska tas fram i samband med detaljplaneprocesserna. Att integrera kulturhistoriskt värdefulla byggnader från industrimiljön är mycket positivt för förståelsen av stadens industrihistoria och platsens kontinuitet.

Vatten

Kommunen ger en god bild av vilka vattenfrågor, som man kommer att behöva hantera i detaljplaneskedet. Utifrån materialet förutsätter Länsstyrelsen att kommunen tar fram dagvattenutredningar för respektive kommande detaljplan där det tydliggörs hur dagvattnet ska omhändertas på ett adekvat sätt.

Av underlaget framgår att kommunens riktlinjer för Älvstråket bland annat innebär att träd och annan växtlighet i så stor utsträckning som möjligt ska planteras längs med vattenlinjen för att ge grönska och skugga i stadsmiljön, länka samman stadens grönstruktur och bidra till stadens ekologiska funktion. Länsstyrelsen ser positivt på kommunens vilja att utveckla strandområdet och höja dess ekologiska funktion. Hur detta ska göras i förhållande till de stabilitetshöjande åtgärder, erosionsskydd och högvattenskydd som kan bli aktuella bör studeras vidare.

Trafik

Länsstyrelsen hänvisar till Trafikverkets yttrande daterat 2025-09-10, som bifogas i sin helhet.

Trafikverket framför att de saknar en konsekvensbeskrivning och bedömning om påverkan på det statliga vägnätet till följd av planprogrammets trafikalstring. Detta behöver tas fram i det kommande planarbetet.

Trafikverket anser att föreslagna trafikåtgärder utanför planområdet och som är i anslutning till statlig infrastruktur behöver diskuteras och godkännas av Trafikverket gällande utformning, genomförande och finansiering. Vidare är det viktigt att kommunen arbetar med att skapa goda möjligheter för gång-, cykel- och kollektivtrafik för att skapa förutsättningar till andra färdsätt än bil och på så sätt minska belastningen på vägnätet. Länsstyrelsen delar Trafikverkets uppfattning.

Energihushållning

Plan och bygglagen (2010:900) anger i 2 kap 3§ att planläggning enligt denna lag ska ske med hänsyn till natur- och kulturvärden, miljö- och klimataspekter, bland annat genom en långsiktigt god hushållning med mark, vatten, energi och råvaror samt goda miljöförhållanden i övrigt.

I samband med planering påverkas möjligheterna till hållbar energianvändning på främst tre sätt:

•Möjligheten till effektiva transporter, genom till exempel lokalisering och infrastruktur.

•Möjligheten till hållbar energianvändning i byggnader genom effektiv användning och användning från förnybara källor.

•Möjligheten till produktion av värme eller el från förnybara källor.

Faktorer att beakta är bland annat lokalisering, exploateringstal, parkeringsnorm, avstånd till kollektivtrafik och turtäthet, möjligheter att försörja den nya bebyggelsen/anläggningen med fjärr-/närvärme och solvärme, tillgång till service samt funktionsblandning.

Barnperspektivet

Länsstyrelsen ser potential i att ha ett mer utvecklat resonemang om barnperspektivet, en barnkonsekvensanalys kan tas fram i det fortsatta detaljplanearbetet. Länsstyrelsen vill också framhålla vikten av att analysen inte enbart beskriver förutsättningarna, utan även resulterar i konkreta åtgärder som bidrar till att området utvecklas utifrån barns bästa.

Social hållbarhet och bebyggelsestruktur

Kommunen har på ett konstruktivt sätt identifierat huvudprinciper för den övergripande bebyggelsestrukturen och generella gestaltningsprinciper och bebyggelsestrukturer för planområdet. För att planprogrammet ska fungera som ett tydligt stöd i de kommande detaljplanerna rekommenderar vi att man arbetar vidare med en programkarta där den övergripande kvartersstrukturen, gatunäten och markanvändningen för programområdet framgår. Genom att i detta tidiga skede fastställa placeringen av viktiga målpunkter såsom skolor, offentlig service, lekplatser, parkeringshus och kollektivtrafik ska ligga, har kommunen bättre förutsättningar för att skapa trygga, säkra och levande mötesplatser och stråk.

Länsstyrelsen uppmanar även kommunen att fastställa olika etappindelningar för områdets utbyggnad, för att säkerställa en god och samordnad utbyggnadsordning.

Synpunkter enligt annan lagstiftning

Vattenverksamhet

I underlaget står det att möjligheten att anlägga bryggor att gå och vistas på nära vattnet ska utredas. Det framgår även att det kommer att bli aktuellt med stabilitetshöjande åtgärder i

anslutning till älvkanten. I de kommande detaljplanprocesserna behöver alla eventuella arbeten i ytvatten beskrivas samt hur dessa avses att hanteras gällande anmälan eller tillstånd enligt 11 kap MB.

Det framgår även av underlaget att det finns behov av stabilitetsåtgärder i form av pålning. Åtgärder som innebär bortledning av grundvatten (sprängning, djup grundläggning eller eventuell pålning) kan innebära en vattenverksamhet som regleras i 11 kap MB.

Bortledning av grundvatten är tillståndspliktig om det inte är uppenbart att vare sig allmänna eller enskilda intressen skadas genom vattenverksamhetens inverkan på vattenförhållandena. Grundvattenuttag kan riskera att medföra sättningar i hus, vägar med mera eller sänkning av vattennivå i brunnar. Det bör därför utredas och förtydligas om några åtgärder ska göras som kan komma att medföra bortledning av grundvatten, samt hur grundvattenförhållandena påverkas.

I det fall åtgärden bedöms vara tillståndspliktig ska samråd utföras i tidigt skede med Länsstyrelsens vattenvårdsavdelning. Det är verksamhetsutövarens ansvar att göra denna bedömning.

Markavvattning

Åtgärder som utförs för att skydda mot vatten med avsikt att varaktigt öka en fastighets lämplighet för till exempel bebyggelse kan innebära markavvattning enligt 11 kap. MB.

I kommande detaljplaner behöver det förtydligas om planerade åtgärder kommer att kräva markavvattning. I Västra Götalands län är markavvattning förbjuden och om så avses utföras krävs dispens och tillstånd från Länsstyrelsen.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Ett undersökningssamråd har hållits med Länsstyrelsen2. Kommunen bedömde att genomförande av förslaget inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen bedömde dock att betydande miljöpåverkan, orsakat av programmets genomförande inte går att utesluta. Kommunen föreslår i planprogrammet att avgränsningssamråd för en miljökonsekvensbeskrivning ska hållas med Länsstyrelsen under detaljplaneskedet. Under efterföljande detaljplanering behöver nya miljöbedömningar göras för varje enskild detaljplan. Om en detaljplan kan antas medföra en betydande miljöpåverkan ska samråd ska hållas med Länsstyrelsen om miljökonsekvensbeskrivningens avgränsning och omfattning

KOMMENTAR

Riksintressen

Riksintresse för kulturmiljö

I kommande detaljplanearbete kommer en tredimensionell modell av planområdet med omgivande natur att tas fram och volymer och siktlinjer studeras. Föreslagna byggnadshöjder kan komma att justeras utifrån dessa studier.

Den historiska strukturen med trädgårdar från Västra gatan ner till älven kan i ett detaljplaneförslag markeras genom små gröna gångstråk genom de nya bebyggelsekvarteren och befintlig trädgårdsstruktur runt Gröna villan kan integreras i dessa stråk.

Riksintresse för naturvård och friluftsliv

Riksintresset för naturvård, Göta och Nordre älvs dalgångar (NRO14122), bedöms inte påverkas negativt av föreslaget grönstråk/promenadstråk längs med älven. Enligt naturvärdesinventeringen (24-11-21) är strandzonen kraftigt påverkad av fyllnad och täckt med sprängsten och den enda undervattensvegetationen som observerades i närhet till

stranden var den invasiva arten smal vattenpest. Utöver strandzonen är större delen av planområdet som omfattas av riksintresset redan anspråkstaget för verksamhet och hårdgjort. En utveckling av området genom att skapa ett grönstråk/promenadstråk bedöms inte innebära negativ påverkan på riksintresset för naturvård och beroende på utformning kan det ses som positivt.

Sett till påverkan på vattenkvalitén och fiskfauna har inga utredningar utförts än. Dom frågorna behandlas i mer detalj i detaljplaneskedet där bland annat dagvattenutredning och eventuellt fördjupad inventering vattendrag kan användas som underlag till bedömning av påverkan på MKN vatten för Nordre älv.

En beskrivning av eventuella kumulativa effekter på älvens naturvärden som utvecklingen av programområdet och andra pågående verksamheter i närområdet kan medföra kommer att utredas och beskrivas i kommande detaljplanearbete.

Planprogrammet medför en stor förändring av landskapsbilden både sett från land och från vatten. Programmet har kompletterats med en beskrivning av hur denna förändring påverkar utifrån riksintresset för friluftslivs värdebeskrivning.

Planprogrammet har även kompletterats med en beskrivning av eventuella kumulativa effekter på älvens friluftsvärden som utvecklingen av programområdet, tillsammans med andra pågående verksamheter i närområdet kan medföra.

Natura 2000 och artskydd

I kommande detaljplanearbete kommer kommunen att i detalj utreda påverkan på de skyddade områdena, naturvärdesobjekten enligt naturvärdesinventeringen och naturvärdena i älven med tyngdpunkt på arbeten och anläggningar längs vattnet, rening av dagvatten och avrinning till älven.

Påverkan på Natura 2000-området/naturreservatet i Nordre älv kommer att bedömas och beskrivas ytterligare i respektive detaljplan och lämpliga skyddsåtgärder införas i plankartan. Om Natura 2000-tillstånd krävs eller inte kommer att klargöras i detaljplaneprocessen.

Planprogrammet har kompletterats med att en häckfågelsinventering kommer att utföras.

Om inventering visar på ett behov av att tiden för störande arbeten behöver regleras införs en bestämmelse i detaljplanekartan att störande arbeten ej får utföras under perioden 1 april-31 juli eller den period som bedöms viktig för respektive fågelart.

Miljökvalitetsnormer (MKN)

MKN vatten

I kommande detaljplanearbete kommer en dagvattenutredning att tas fram som i detalj kommer att visa hur planerade åtgärder påverkar vattenkvalitén inom de vattenförekomster som kan beröras av planområdet samt hur de påverkar möjligheterna att nå uppsatta MKN för vatten. Dagvattenutredningen kommer även att visa på hur stora volymer dagvatten som behöver fördröjas och renas och ge förslag på hur detta kan lösas. I detaljplanen kommer ytor för hantering av dagvatten att finnas.

Då risken för läckage av föroreningar till Nordre älv via ytavrinning är stor kommer dagvattenutredningen även att utreda och beskriva hur dagvatten ska hanteras under byggskedet.

MKN Luft

Mätningar av dagens nivåer av PM10 kommer att genomföras och ligga till grund för detaljerade utredningar av luftmiljön.

Hälsa och säkerhet

Geoteknik

I kommande detaljplanearbete kommer fördjupade geotekniska utredningar att tas fram, i som lägst detaljerad utredningsnivå enligt SGI:s vägledning 8, för att klarlägga stabiliteten för planområdet. Stabiliteten kommer att klarläggas för såväl befintliga som planerade förhållanden med avseende på de marklaster och den höjdsättning som planen tillåter. Om utredningar visar på att förstärkningsåtgärder krävs för att uppnå tillfredställande stabilitet kommer dessa att säkerställas i detaljplanen.

Översvämning och skyfall

I kommande detaljplaner kommer kommunen studera skyfallsfrågan mer detaljerat och säkerställa att vatten vid ett skyfall kan avledas på ett kontrollerat sätt genom området utan att orsaka skada. Även framkomligheten till planområdet kommer att beskrivas och vid behov säkerställas.

I kommande detaljplanearbete kommer kommunen även arbeta vidare med detaljutformningen av ett eventuellt högvattenskydd samt marknivåer inom området. Kommunen kommer att beskriva hur översvämningsrisken ser ut för planområdet, samt redovisa vilka planeringsnivåer som gäller och hur dessa förhåller sig till Länsstyrelsens planeringsnivåer i handboken ”Stigande vatten”.

Om möjligt kommer samhällsviktiga funktioner att placeras i områden där risken för översvämning är som lägst.

Buller

Påverkan av buller kommer att studeras i kommande detaljplaner.

Vibrationer

För planområdet finns inga kända problem med vibrationer men yttranden har inkommit från boende runtomkring som visar på att det finns problem med vibrationer utanför planområdet. Kommande geotekniska utredningar kommer att omfatta utredning av vibrationer.

Förorenade områden

I kommande detaljplanearbete kommer kommunen att ta fram en komplett bild av den fullständiga föroreningssituationen och säkerställa att berörda områden saneras i tillräcklig utsträckning, utifrån föreslagen markanvändning.

Strandskydd

Strandskyddets utbredning kommer att studeras närmare vid framtagande av kommande detaljplan/er.

Råd enligt Plan- och bygglagen och Miljöbalken

Landskapskaraktär, gestaltning och kulturmiljö

I kommande detaljplanearbete kommer en tredimensionell modell av planområdet med omgivande natur att tas fram och volymer och siktlinjer studeras.

I detaljplanearbetet kommer ett kvalitetsprogram att tas fram. I programmet tas gestaltningsriktlinjer fram för områdets tre olika karaktärsområden.

Vatten

Dagvattenutredningar kommer att tas fram i kommande detaljplan/er där det tydliggörs hur dagvattnet ska omhändertas.

Hur Älvstråket kan utformas för att länka samman stadens grönstruktur och bidra till stadens ekologiska funktion kommer att studeras vidare i kommande detaljplanearbete.

Trafik

Planprogrammet har kompletterats med tydligare beskrivning av trafikåtgärder utanför planområdet. I detaljplanearbetet kommer kommunen att jobba med mobilitetshöjande åtgärder som sänker behovet av transporter med egen bil. I arbetet med framtagande av kommande detaljplaner kommer dialog att hållas med Trafikverket.

Energihushållning

I detaljplanearbetet kommer kommunen att pröva antalet bostäder i detalj utifrån hänsyn till natur- och kulturvärden och miljö- och klimataspekter för att uppnå en långsiktigt god hushållning med mark, vatten, energi och råvaror samt goda miljöförhållanden i övrigt.

Antalet bostäder bör utifrån miljö- och klimataspekter vara så högt som möjligt då det i området finns goda möjligheter till funktionsblandning, effektiva transporter och närhet till service. Utifrån hänsyn till natur- och kulturvärden kan antalet bostäder behöva minska. I detaljplanearbetet kommer noggranna studier göras av projektets påverkan på omgivande natur- och kulturmiljö.

Barnperspektivet

I detaljplanearbetet kommer en barnkonsekvensanalys att tas fram och detaljplanen utformas utifrån framkomna insikter.

Social hållbarhet och bebyggelsestruktur

Kommunen har medvetet valt att inte fastställa storlek på kvarter och placering av till exempel förskola för att man i detaljplanen ska vara fri att utforma kvarter och placera funktioner utifrån de volym- och siktlinjestudier som kommer att utföras under detaljplanearbetet. Innan bebyggelsestrukturen är satt går det inte att bedöma vilken placering av förskola som är möjlig utifrån luftkvalitet och bullernivåer. Behov och placering av ny grundskola i Kungälv undersöks i en pågående utredning som inte är kopplad till planprogrammet.

I arbete med framtagande av detaljplaner kommer även utbyggnadsordningen att studeras. Utbyggnadsordningen kommer att i mångt och mycket att vara beroende av vilka geotekniska åtgärder som behöver göras i vilken ordning, men även högvattenskydd kan vara något som behöver vara på plats tidigt.

Synpunkter enligt annan lagstiftning

Vattenverksamhet

I kommande detaljplaneprocess kommer alla eventuella arbeten i ytvatten beskrivas och om de ska hanteras gällande anmälan eller tillstånd enligt 11 kap MB.

Då det förmodligen kommer att behövas erosionsskydd och stabiliserande åtgärder längs hela älvkanten är en tillståndsansökan troligare än en anmälan.

Om bortledning av grundvatten blir aktuellt kommer att utredas och förtydligas i detaljplanearbetet.

Markavvattning

I kommande detaljplaner kommer det att förtydligas om föreslagna åtgärder kommer att kräva markavvattning och dispens och tillstånd från Länsstyrelsen sökas.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Ett undersökningssamråd har hållits med Länsstyrelsen som bedömde att betydande miljöpåverkan, orsakat av programmets genomförande, inte går att utesluta. I kommande detaljplanearbete kommer samråd om avgränsning och omfattning av miljökonsekvensbeskrivning att hållas med Länsstyrelsen.

2. LANTMÄTERIET (2025-08-28)

Delar av planen som bör förbättras

Beskrivning av exploateringsavtal

I planprogrammet anges att exploateringsavtal ska upprättas. Tänk på att redovisning i detaljplan ska ske av avtalets huvudsakliga innehåll i planbeskrivningen. Kommunen kan hämta inspiration kring hur redovisningen kan läggas upp i ett material som finns tillgängligt på Lantmäteriets hemsida: https://www.lantmateriet.se/sv/Om-Lantmateriet/Samverkan-med-andra/Kommunsamverkan/redovisning-av-genomforandeavtal-i-planbeskrivning/

KOMMENTAR

Kommunen noterar synpunkten.

3. STATENS GEOTEKNISKA INSTITUT (SGI) (2025-09-05)

SGI:s synpunkter

Kungälvs kommun har begärt samråd avseende betydande miljöpåverkan för aktuellt planprogram. Begreppet betydande miljöpåverkan omfattar scenarier som påverkar människors hälsa och säkerhet. SGI tolkar begreppet som att det omfattar ras- och skredrisker.

Synpunkter på [1] avsnitt 6:

- I punkt 6.3 Naturmiljö anges att det är osäkert om känsliga ekologiska, hydrologiska eller geologiska processer, eller speciella livsmiljöer av värde för biologisk mångfald kan påverkas. Det framförs dock att dessa förhållanden kan påverkas positivt genom att strandkanten utformas på ett sådant sätt att det kan gynna biologisk mångfald. Det framförs dock i [2] att stödfyllning och/eller erosionsskydd kan bli aktuellt att anlägga i Norde älv. SGI vill upplysa om att detta kan påverka förutsättningarna för biologisk mångfald vid och utanför strandkanten.

- I punkt 6.5 Vatten anges att sjö, vattendrag eller våtmark kan påverkas genom utsläpp, mekaniska ingrepp, ändrade flöden eller sedimentation. SGI delar denna bedömning och upplyser även här om att det i [2] framförts att stödfyllning och/eller erosionsskydd kan bli aktuellt att anlägga i Norde älv.

- I punkt 6.9 Hälsa och säkerhet anges att risk föreligger för ras, skred eller erosion. SGI delar denna bedömning.

Övriga synpunkter

Stabiliteten för planområdet har beskrivits översiktligt i [2]. Beskrivningen utgör en sammanfattning av tidigare utförda stabilitetsutredningar i området. Befintlig stabilitet anges inom området vara ansträngd och att en planerad marknivåhöjning (pga översvämningsrisk) kommer ytterligare försämra stabiliteten. För att uppnå tillfredsställande stabilitet för den planerade byggnationen och höjdsättningen bedöms det i [2] behöva utföras stabilitetshöjande åtgärder längs större delen av sträckan utmed Nordre älv. I [2] saknas dock redovisning av släntstabilitetsberäkningar. Det finns därmed inget underlag för SGI att kunna bedöma om vi delar slutsatserna och rekommendationerna i handlingen.

I [2] ges ett antal preliminära förslag på förstärknings åtgärder som kan utföras inom området. De åtgärder som föreslås är kalk-cementpelarförstärkning med eller utan erosionsskydd i Nordre älv alternativt lättfyllning eller överlast i kombination med tryckbank och erosionsskydd i Nordre älv. Som övrig information kan SGI upplysa om att miljökonsekvenserna för de förslagna åtgärderna är bl.a. koldioxidemissioner för tillverkning och installation av kalk-cementpelare samt schaktning och fyllning och eventuell deponering/avyttring av överskottsmassor. En tryckbank och/eller erosionsskydd i Nordre älv kan kräva tillstånd för vattenverksamhet. Ett eventuellt skred kan, förutom påverkan på

människors hälsa och säkerhet, orsaka grumling och dämning av Norde älv samt spridning av eventuella markföroreningar.

Inför det kommande detaljplaneskedet anser SGI att stabiliteten för planområdet ska klarläggas i som lägst detaljerad utredningsnivå enligt IEG rapport 4:2010. Stabiliteten behöver klarläggas för såväl befintliga som planerade förhållanden med avseende på de marklaster och den höjdsättning som planen tillåter. Om utredningen visar på att förstärkningsåtgärder krävs för att uppnå tillfredställande stabilitet ska dessa säkerställas i planen. Om exempelvis förstärkningsåtgärder krävs i Nordre älv utanför planområdesgränsen behövs en strategi för hur åtgärderna kan säkerställas så att marken blir lämplig för den planerade bebyggelsen.

kommentar

I kommande detaljplanearbete kommer fördjupade geotekniska utredningar att tas fram, i som lägst detaljerad utredningsnivå enligt SGI:s vägledning 8, för att klarlägga stabiliteten för planområdet. Stabiliteten kommer att klarläggas för såväl befintliga som planerade förhållanden med avseende på de marklaster och den höjdsättning som planen tillåter. Om utredningar visar på att förstärkningsåtgärder krävs för att uppnå tillfredställande stabilitet kommer dessa att säkerställas i detaljplanen.

4. POLISMYNDIGHETEN (2025-06-24)

Trafikutredningen visar att området riskerar betydande trafikstockningar, sär-skilt vid cirkulationsplatsen ”Krukan”, där köbildning förvänta vid rusnings-tider. Det finns en risk att detta påverkar mycket dels polisens utryckningstider negativt. Polismyndigheten anser därför att det är av yttersta vikt att flera infarter/ut-farter till området säkerställs, dimensioneras för utryckningstrafik och hålls fria från hinder.

Detaljplanen beskriver flera offentliga stråk och mötesplatser. För att skapa trygghet bör utformningen beakta brottsförebyggande principer såsom god belysning, öppna siktlinjer, minimering av skymda platser och samlokalisering av funktioner som skapar naturlig social kontroll.

Med en förväntad tillväxt om 1 600 bostäder samt skolor och verksamheter, kommer området att innebära ett ökat behov av polisiär närvaro och samverkan särskilt vid skolor, allmänna platser och evenemang på torg/älvstråk. Polismyndigheten önskar att detta beaktas i det fortsatta arbetet och att samråd hålls om hur samhällsservice och trygghet kan integreras i området.

Polismyndigheten ställer sig i övrigt positiv till att Kexstadens utveckling sker med fokus på hållbar stadsutveckling.

KOMMENTAR

Kommunen noterar synpunkterna.

Polisens framkomlighet kommer att utredas vidare tillsammans med trafiken i området.

Trygghet och brottsförebyggande principer kommer att analyseras vidare i detaljplanearbetet.

5. TRAFIKVERKET(2025-09-10)

Trafik
Trafikverket saknar en konsekvensbeskrivning och bedömning om påverkan på det statliga vägnätet till följd av planprogrammets trafikalstring. Detta behöver tas fram i det kommande planarbetet.

Föreslagna trafikåtgärder utanför planområdet som är i anslutning till statlig infrastruktur behöver diskuteras och godkännas av Trafikverket gällande utformning, genomförande och finansiering. Denna dialog behöver inledas tidigt i kommande planarbete.

Det är viktigt att arbeta med att skapa goda möjligheter för gång, cykel och kollektivtrafik för att skapa förutsättningar till andra färdsätt än bil och på så sätt minska belastningen på vägnätet.

Trafikverket ser fram emot fortsatt deltagande i ärendet.

KOMMENTAR

Innan eller i samband med kommande detaljplanearbete kommer en övergripande trafikutredning tas fram som bland annat innehåller konsekvensbeskrivning och bedömning om påverkan på det statliga vägnätet och förslag på konkreta åtgärder utanför planområdet som kan hamna i anslutning till statlig infrastruktur. Kommunen ser positivt på Trafikverkets önskan om tidig dialog kring dessa frågor.

STATLIGA BOLAG

6. TELIASONERA SKANOVA ACCESS AB (2025-06-18)

Skanova önskar i ett tidigt skede medverka i planarbetet, det vill säga när detaljplanarbete påbörjas, för att få med befintliga ledningar i planeringsunderlaget. På så sätt kan oförutsedda hinder i planeringen som berör Skanovas nät undvikas för att få en smidigare och snabbare planprocess.

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

För ledningssamordning kontakta Nätförvaltningen telia-natforvaltning@teliacompany.com

KOMMENTAR

Kommunen ser positivt på Skanovas önskan om att medverka i ett tidigt skede i planarbetet.

REGIONALA ORGAN

7. BOHUS RÄDDNINGSTJÄNSTSFÖRBUND (2025-09-11)

Räddningstjänstens insats förväntas inom 10 minuter. Området är inte beläget inom 150 meter från farligt gods led. Brandvattensförsörjningen till området är bristfällig, dvs. brandvattenförsörjning finns inte inom 75 meter från uppställningsplats.

Vid granskning av underlaget har räddningstjänsten i övrigt beaktat följande punkter:

• brandvattenförsörjning

• släckvattenshantering

• räddningstjänstens tillgänglighet

• risker i närområdet

Utifrån de beaktade punkterna har räddningstjänsten följande synpunkter:

Räddningstjänsten anser att en beskrivning av brandvattensförsörjningen ska införlivas i planprogrammet.

Räddningstjänsten anser att en släckvattensutredning bör tas fram för att ange vilka fördröjningsåtgärder som skulle vara applicerbara i planområdet för att hindra att spill- och släckvatten når recipienter eller dagvatten som passerar uppströms i området.

Räddningstjänsten anser att eventuella farthinder borde anpassas på så sätt att räddningstjänsten kan komma fram så snabbt som möjligt. Räddningstjänsten har gärna vidare dialog kring farthinder och andra övergångar i planområdet.

Utifrån närheten till Nordre älv anser räddningstjänsten att suicidpreventioner bör införlivas i planprogrammet. Några åtgärder kan vara att förse Älvstråket med gatubelysning, stegar och vattenlivräddningsutrustning. Detta för att minska risken för suicid samt att kunna bistå med hjälp vid en drunkning. Räddningstjänsten deltar gärna i vidare dialog kring suicidprevention i den fysiska miljön.

Utifrån risken för översvämning i planområdet samt den planerade bebyggelsen i området anser räddningstjänsten att räddningstjänstens insatsvägar behöver säkerställas utifrån att räddningstjänsten kan komma att utgöra alternativ utrymning från bostäderna i översvämningsområdet.

Utifrån att höghus planeras byggas i planområdet anser räddningstjänsten att riktlinjer och risker med källare och underjordiska garage bör införlivas i planprogrammet. Även de risker som finns i samband med översvämningar på marknivå bör tas med.

Räddningstjänsten anser att förskolor bör placeras så långt ifrån Nordre älv som möjligt i planområdet för att minska risken för att barn drunknar.

Räddningstjänsten önskar att få delta och yttra sig i fortsatta delar av ärendet och i framtida bygglovsprocesser.

KOMMENTAR

Kommunen noterar synpunkterna.

I detaljplaneskedet kommer brandvattenförsörjning och släckvatten att utredas vidare.

Räddningstjänstens framkomlighet kommer att utredas vidare tillsammans med trafiken i området.

Kommunen ser positivt på räddningstjänstens önskan om att delta i fortsatt arbete.

8. VÄSTTRAFIK(2025-08-26)

Västtrafik ser positivt på planprogrammet för Kexstaden och ambitionen att utveckla en ny stadsdel med fokus på ett hållbart transportbeteende. Det centrala läget och närheten till befintlig kollektivtrafik ger goda förutsättningar för att kollektivtrafik, gång och cykel ska bli attraktiva färdmedel för både boende och besökare.

Mot denna bakgrund vill vi framföra följande synpunkter och rekommendationer:
Framkomlighet för kollektivtrafik

Vi ser positivt på att planprogrammet lyfter behovet av kollektivtrafikkörfält längs Strandgatan, särskilt i anslutning till hållplatsen Kexbageriet. Det är viktigt att dessa åtgärder prioriteras tidigt i genomförandet för att säkerställa god framkomlighet och punktlighet för bussarna, särskilt under rusningstid. Vi stödjer även förslaget att flytta hållplatsen i södergående riktning, för att undvika att bussar fastnar i köbildning. När det gäller det föreslagna busshållplatsläget i anslutning till Strandparken bedömer Västtrafik att en ny hållplats i nuläget inte är motiverad, då den riskerar att försämra framkomligheten och förlänga restiderna för befintlig kollektivtrafik. Vi noterar att åtgärder som nämns i planprogrammet inte finns med i trafikutredningen. Vi förstår även att Strandgatan inte egentligen ingår i planområdets avgränsning, men vill ända trycka på att föreslagna åtgärder är viktiga helhetslösningar för att transporterna ska funka till och från planområdet.

Kopplingar till befintlig kollektivtrafik

Det är en bit att ta sig till exempelvis Kungälvs resecentrum, men med goda anslutningsvägar blir avståndet motiverat då det är en regional knutpunkt som

många resenärer är beredda att gå eller cykla till. Strandgatan erbjuder redan i dag ett tillräckligt kollektivtrafikutbud, vilket gör att vi inte ser behov av att trafikera direkt genom planområdet. Befintliga stråk bedöms vara tillräckliga för att möjliggöra kollektivtrafikresande.

Eftersom resecentrum ligger utanför planprogrammets geografiska avgränsning är det dock viktigt att kommunen beaktar helheten i det hållbara resandet. Särskilt bör möjligheten till god cykelanslutning lyftas fram både genom säkra och tillgängliga cykelvägar och genom tillräcklig kapacitet för cykelparkering i anslutning till resecentrum. Trygga, väderskyddade och välplacerade cykelparkeringar utgör en central del av lösningen för att fler ska välja cykeln som ett smidigt sätt att nå resecentrum och därmed stärka kollektivtrafikens attraktionskraft.

Stöd för hållbart resande

Planprogrammet lyfter viktiga mobilitetshöjande åtgärder såsom bilpooler och cykelpooler. Västtrafik anser att det kan tydliggöras vilka ytterligare insatser som kan bidra till att minska efterfrågan på parkeringsplatser för personbilar, exempelvis genom erfarenheter från projekt som ”bilfritt boende” . Vi vill även betona vikten av att dessa åtgärder kompletteras med incitament som stärker kollektivtrafikens attraktionskraft. Ett exempel kan vara att erbjuda inflyttande hushåll en introduktionsperiod med kollektivtrafikbiljett, vilket underlättar ett hållbart resande från start och kan bidra till långsiktigt förändrade resvanor.

Samverkan kring mobilitet

Vi ser gärna en fortsatt dialog mellan kommunen, exploatörer och Västtrafik i det fortsatta detaljplanearbetet för att säkerställa att kollektivtrafikens behov beaktas i utformningen av gator, hållplatser och angöringspunkter.

KOMMENTAR

Kommunen noterar synpunkterna.

I kommande detaljplaneskede kommer kopplingar och anslutningar från Kexstaden till viktiga målpunkter så som resecentrum att studeras vidare, tillsammans med hur Kexstadens utformning ska främja ett hållbart resande.

Kommunen ser positivt på att Västtrafik vill ha en fortsatt dialog med kommunen och exploatörer.

KOMMUNALA NÄMNDER, BOLAG OCH FÖRVALTNINGAR

9. MILJÖ- OCH BYGGNADSNÄMNDEN (2025-08-28)

Juridisk bedömning

Enligt 2 kap 3 § PBL följer att planläggning enligt denna lag ska med hänsyn till natur- och kulturvärden, miljö- och klimataspekter samt mellankommunala och regionala förhållanden främja en ändamålsenlig struktur och en estetiskt tilltalande utformning av bebyggelse, grönområden och kommunikationsleder. Bygglovenheten understryker vikten av en estetisk tilltalande utformning av bebyggelse då kexstadens siluett blir stadens nya ansikte utåt för de som besöker eller passerar Kungälv. Vidare bör områdets läge i anslutning till natur- och kulturvärden särskilt beaktas i den fortsatta planeringen.

Enl 2 kap 2 § PBL ska planläggning och prövningen i ärenden om lov eller förhandsbesked enligt denna lag ska syfta till att mark- och vattenområden används för det eller de ändamål som områdena är mest lämpade för med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov. Bygglovenheten är kritiska till om markområdet är lämpat för den höga exploateringen som föreslås då de geotekniska förutsättningarna är ansträngda.

Enligt 8 kap.13 § PBL får en byggnad eller ett bebyggelseområde som är särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt inte förvanskas och enligt

2 kap 6 § ska vid planläggning bebyggelseområdets särskilda historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden skyddas. Därför anser Bygglovenheten att det är av vikt att även en interiör inventering av byggnaderna på området genomförs, i syfte att kunna göra en välgrundad bedömning av vilka byggnader, utöver den gröna villan, som bör bevaras.

Enligt 2 kap. 6 § miljöbalken ska platsen vara lämplig för ändamålet. Om det ska byggas bostäder innebär det att mark- eller vattenområdet ska kunna exploateras med minsta intrång och olägenhet för människors hälsa och miljön. För att se till att detta sker anser Miljöenheten att flertalet utredningar bör genomföras för att säkerställa att platsen är lämplig.

Verksamhetens bedömning

Framtida behov och förutsättningar både i det aktuella området och samhället i stort, är i hög utsträckning okända. Det är därför av stor vikt att den byggda miljön utformas med motståndskraft och hållbarhet i åtanke, så att den är funktionell och användbar även under kommande decennier.

Miljöenhetens bedömning

Dagvatten och skyfall

I planprogrammet finns uttryckt att utredningar gällande vatten, spillvatten och dagvatten behöver genomföras. Även skyfallsutredning föreslås genomföras. Programmet konstaterar att markhöjningar kan komma att behövas för att hindra översvämningar från Nordre Älv.

Miljöenheten anser att dessa utredningar bör ligga till grund för framtida detaljplan. Det är vid dessa utredningar viktigt att se till området som helhet samt den påverkan bygget ger på omkringliggande och uppströms liggande områden (exempelvis omkringliggande parker och infrastruktur) och hur dessa korrelerar med varandra.

Utredningarna bör även undersöka hur fördröjning av dagvattnet kan påverka reningen positivt även om det bedöms att ingen fördröjning behövs.

Skyddsvärda arter

I planprogrammet konstateras att Natura 2000 område med häckningsplatser för fåglar finns i angränsning till området. Djupare utredningar bör genomföras för att bedöma påverkan på fåglar och andra skyddsvärda arter och djur som kan finnas i området. Beskrivning av hur dessa värden ämnas bevaras bör tas upp i kommande detaljplan.

Förorenat område

Inom det aktuella planområdet har olika verksamheter bedrivits sedan slutet av 1800-talet, inklusive glasbruk, hamnverksamhet, förvaring av eldningsolja och kexproduktion. Området är utfyllt med fyllnadsmassor vars mäktighet varierar från 0,4–3 meter.

Miljöenheten anser att kompletterande och fördjupade miljötekniska markundersökningar måste utföras innan detaljplanering av området kan ske. Förutom marken bör även ytligt och djupt grundvatten, eventuellt förorenade byggnader samt sediment undersökas. Utöver fördjupade miljötekniska markundersökningar behöver även riskbedömning och åtgärdsutredning tas fram.

Buller

Trafikbullerförordningens riktvärde för fasad, innan ändring 1 juli 2017, låg på 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå vilket är det värde som länge ansetts utgöra en god ljudmiljö. Senaste ändringen i förordningen till 60 dB(A) har tillkommit för att möjliggöra byggnation i bullriga miljöer. Miljöenheten anser att planerade bostäder i första hand bör placeras så att bullerriktvärden på 55 dB(A) klaras för att minska risk för ohälsa. Om nya bostäder

detaljplaneras så att de utsätts för till 60 dB(A) kan detta anses mer motiverat i centrala Kungälv än på andra ställen i kommunen. Bästa möjliga ljudmiljö bör dock alltid eftersträvas.

Planprogrammets förslag till exploatering och förtätning av centrala Kungälv kan påverka den framtida ljudnivån för befintliga bostadshus i området. Miljöenheten anser att man bör utreda risken för om bullernivåerna för befintlig bebyggelse kan påverkas av planprogrammet.

Luft

Vid planering och planläggning ska kommuner och myndigheter iaktta miljökvalitetsnormer och kontrollera luftkvalitet genom mätningar, beräkningar eller annan objektiv uppskattning (SFS 2001:527). Miljökvalitetsnormer för utomhusluft finns fastställda sedan 1999 för bland annat kvävedioxid (NO2), partiklar (PM10) och bensen (C6H6). Utöver miljökvalitetsnormen finns även övre och undre tröskelvärden definierade, så kallade utvärderingströsklar. Varje kommun skall kontrollera att miljökvalitetsnormen uppfylls för luftföroreningarna (SFS 2001:527).

Planprogrammet bedömer att MKN för luft inte överskrids vilket troligen stämmer sett till preliminära resultat från pågående luftkvalitetsmätningar på Strandgatan mitt emot aktuellt planområde.

Miljöenheten anser dock att aktuellt planprogram och kumulativa effekter tillsammans med kommande exploatering och förtätning i centrala Kungälv kan påverka den framtida luftkvaliteten negativt och att även EU:s nya förslag till luftvårdsdirektiv framöver behöver tas i beaktande. Högre halter i luft ställer även högre krav på kommunens luftkvalitetskontroll enligt Luftkvalitetsförordningen (2010:477) med både mätningar och beräkningar/modelleringar.

Planprogrammet bör tydliggöra den kumulativa effekten, behov av modelleringar och att kunna simulera framtida scenarion med ett förtätat Kungälv. Genom en bra modellering kan en högre kvalitet i stadskärnans utbyggnad uppnås och förebygga ohälsa och en inbyggd luftproblematik. Byggnadshöjder och gatubredd kan till exempel påverka luftkvaliteten i gaturummen i hög grad.

Förskolor

Barn och ungdomar är en skyddsvärd grupp och därför behöver hänsyn tas till deras vistelsemiljöer. Barn tillbringar en stor del av sin uppväxt i bostadsområdet, i förskola och skola.

Ljudmiljöerna har därför betydelse för barnens utveckling och lärande, deras sociala kontakter med jämnåriga och vuxna samt deras hälsa och trygghet. Buller kan medföra kroniska effekter för barnens kognitiva utveckling, minne och läsförmåga. Det är motiverat att en så god miljö som möjligt eftersträvas vid nyplanering av skolor och dess skolgårdar samt när väl bullerbegränsande åtgärder vidtas. Enligt riktlinjerna bör den ekvivalenta bullernivån 50 dBA på en ny skolgård, räknat som årsmedeldygn, underskridas på delar av gården som är avsedda för lek, vila och pedagogisk verksamhet.

Det kan vara bra att i ett så tidigt skede som möjligt att beakta värme och uv- strålning. Små barn är känsligare för UV-strålning än vuxna. Det är därför viktig att planera barns utemiljöer så att det finns en variation av ytor med skugga och sol. Enligt Boverkets allmänna råd (BFS 2015:1) bör friyta vid förskola och skola kännetecknas av goda sol- och skuggförhållanden. I råden påpekas att slagskugga från byggnad inte är en acceptabel lösning på UV-problematiken, då det skapar otrivsamma vistelseytor under stora delar av året. Att ha i åtanke är solblänk från älven kan ge en ökad UV-exponering av förskolans friyta.

Bygglovenhetens bedömning

Bygglovenheten anser det positivt att öppna upp det aktuella området så att allmänheten och boende får tillgång till det idag slutna området och en ny levande stadsdel med naturnära

värden men är kritiska till den höga exploatering som föreslås och till dess följder. Bostadsentréer vända mot gatan, gröna stråk och parker med närheten till älven har förutsättningar för att skapa en levande stadsdel.

Gestaltning

I programförslaget ingår ca 1300–1600 bostäder, två förskolor och ett mindre antal centrumverksamheter. Bygglovenheten är kritisk till den höga exploatering då den kan leda till dåliga ljusförhållande i gaturummen, på kvartersbebyggelsens slutna gårdar och i byggnaderna.

Gaturummens bredd bör planeras i förhållande till byggnadens höjd eller vice versa.

I planprogrammet ges exempel på åtgärder för att lösa problematiken med en smal gata som upplevs trång och mörk med bland annat följande: ”…ha lokaler i botten-våningarna med stora fönster som kan vara upplysta nattetid…”. Att i ett tidigt planeringsskede lösa problem enligt förslaget är att avråda ifrån och formuleringen bör tas bort ifrån planprogrammet. Ytterligare en konsekvens av hög bebyggelse kan vara problematik med vindförhållande i gaturummen, detta bör beaktas i den fortsatta planeringen.

Karaktärsområdena med tillhörande gestaltningsprinciper bör kravställas inför kommande detaljplanering.

Under rubriken ”Skyfall och Översvämning” föreslås kompletterande översvämningsskydd längst med älvkanten i form av ”en påbyggbar, estetisk och integrerad del av strandpromenadens utformning”. Detta skydd föreslås även kunna förlängas utanför planområdet för att skydda intilliggande parker för översvämningar och skyfall. Hur säkerställs att dessa skydd kan förlängas utanför planområdet och hur kan en sådant skydd se ut?

Vid framtida detaljplaneläggning bör reglering av andelen lokaler och centrumverksamhet tänkas igenom.

Parkering

Planprogrammet föreslås att parkeringsplatserna kan lösas i strategiskt placerade parkeringshus och/eller under bostadsgårdar. Bygglovenheten ställer sig kritisk till byggnation under mark med hänsyn till läget vid älven och föreslår att beräkningar efter nu gällande p-norm görs och att erfordrade ytor räknas ut så att plats för dessa finns inför kommande detaljplaneläggning. Vidare ses det positivt på att den nya bebyggelsen ska stödja en välutbyggd kollektivtrafik.

Kulturmiljö

”Kexen” är även en viktig symbol och berättar om Kungälvs identitet som industristad under 150 år. Områdets historia kan delas in i tre skeden: det historiska glasbruket, den historiska kexfabriken och den moderna kextillverkningen med Bräckboden som många Kungälvsbor och andra idag har anknytning till.

Att både interiörer och exteriörer har inventerats är en förutsättning för alla ställningstagande gällande kulturhistoriska värden i området.

Av den kulturmiljöutredning som finns framgår att man vill spara vissa historiska inslag i området men att man överväger flyttning, delvis rivning och uppförandet av replikor. Detta innebär ett fragmentariskt bevarande. Att enbart spara ett urval av inslag i miljön, och inte förse dem med en begriplig kontext i den nya gestaltningen är vanskligt. Delarna blir inte en helhet om man inte förser dem med ett sammanhang. Att spara ex. skyltarna kan ge en känsla av nostalgi – men enbart för de som redan har en relation till Göteborgs kex och kexindustrin. För utomstående och framtida generationer har detta sannolikt ett begränsat värde, om det i övrigt inte finns några spår av och en berättelse om området.

Geoteknik

Områdets olika geotekniska förutsättningar är en utmaning, och stabiliteten är generellt ansträngd. Det är av stor vikt att geotekniska åtgärder studeras djupare i detaljplaneskedet. Inom aktuellt planområde finns risk för sättningar, skred, erosion, högvatten och skyfall. Med detta i beaktning kan den höga exploateringen ifrågasättas.

Stadsarkitektens bedömning

I aktuellt planförslag ligger tonvikten på beskrivning av kvaliteter som avses uppnås. Studier av om denna helhet kan uppnås inom området har inte studerats. Därmed återstår mycket bearbetning innan det är möjligt att visa på att förslaget uppfyller kriteriet god bebyggd miljö i enlighet med Kungälvs kommuns politiska viljeinriktning. För att uppnå ett fullgott byggt resultat inom Kexstaden krävs att vedertagna, långsiktigt gångbara stadsbyggnadsmetoder tillämpas och att de höga ambitionerna bibehålls.

Inom markområdet föreslås en mycket hög täthet. Ju tätare ett område bebyggs, desto viktigare är att kvarters och byggnaders placering, respektive utformning formges med hög omsorg och särskilt i de delar där allmänheten vistas.

Byggnation här, inom den s.k. gamla staden (från fästning, längs älv, norrut via Västra gatan och Ytterbyvägen), fordrar mer omfattande anpassningar än inom den så kallade nya staden (ytterligare norrut, Kongahälla, med mera). Hänsyn ska visas genom att typiska egenskaper som ger de äldre delarna av staden dess karaktär tydligt överförs till tillkommande bebyggelse.

Studier, motiveringar och specificeringar bör utföras i arbetet med planprogrammet och inte hänskjutas till detaljplanearbetet.

KOMMENTAR

Juridik

I kommande detaljplanearbete kommer volym- och landskapsstudier göras i 3D-modell och ett kvalitets/gestaltningsprogram tas fram för att säkerställa en estetiskt tilltalande utformning som tar hänsyn till natur- och kulturvärden.

En kulturhistorisk inventering av kexfabrikens interiörer kommer att utföras i detaljplaneskedet.

Geotekniska utredningar kommer i detaljplaneskedet att genomföras i enlighet med Statens geotekniska instituts krav. Dessa utredningar får visa vilken byggnation som är möjlig och vilka åtgärder som måste genomföras.

Miljöenheten

I kommande detaljplanering kommer en dagvattenutredning tas fram som visar på föroreningsmängder och vilken rening som behövs innan vattnet kan släppas ut i Nordre älv. I skyfallsutredningen kommer omkringliggande park, väg- och bostadsområden att beaktas.

Skyddsvärda arter

I det kommande detaljplanearbetet kommer en miljökonsekvensbeskrivning att tas fram. Inför framtagande av denna kommer avgränsningssamråd att hållas med Länsstyrelsen för att fastställa vilka utredningar som behöver göras för att bedöma förslagets påverkan på skyddsvärda arter och Natura 2000-området.

Förorenat område

Kompletterande och fördjupade miljötekniska markundersökningar med riskbedömning och åtgärdsutredning kommer att utföras. Även ytligt och djupt grundvatten, eventuellt förorenade byggnader samt sediment kommer att undersökas.

Buller

I detaljplanearbetet kommer en bullerutredning, som även beaktar befintlig bebyggelse, att tas fram.

Luft

I detaljplanearbetet kommer en luftmiljöutredning, som även räknar med andra kommande utbyggnationer i Kungälv, att tas fram.

Hur byggnadshöjder och gatubredder påverkar luftkvaliteten i gaturummen kommer också att studeras.

Förskolor

Vid placering av förskola/or i området kommer flera kriterier att vara vägledande, till exempel ljud- och luftmiljö men även möjligheter till sol och skugga.

Bygglovsenheten

I det fortsatta arbetet med att ta fram en detaljplan kommer behovet av dags- och solljus studeras och byggnaders höjder i förhållande till gaturum att studeras och anpassas. Även vindförhållanden kommer att studeras så att gaturummens utformning inte leder till sämre luft eller blåsighet.

Karaktärsområdena med tillhörande gestaltningsprinciper kommer att beskrivas i ett kvalitets/gestaltningsprogram och utformningsbestämmelser införas i plankartan.

I kommande detaljplanearbete kommer även översvämningsskyddet att studeras mer i detalj och utredas hur det kan utformas för att inte påverka omgivande parker, gator och bebyggelse på ett negativt sätt även om skyddet inte byggs ut utanför planområdet.

Placering och storlek på byggrätter för verksamheter kommer att studeras i detaljplaneskedet. På några strategiska platser kommer verksamhetslokaler att krävas, på andra platser bara möjliggöras.

Beräkning av parkeringsbehov kommer att göras i efterkommande detaljplanering då antalet BTA (bruttoarea) för bostäder och verksamheter är fastlagt.

Avseende interiör kulturmiljö kan en inventering av interiörer komma att utföras i detaljplaneskedet.

Geotekniska utredningar kommer i detaljplaneskedet att genomföras i enlighet med Statens geotekniska instituts krav. Dessa utredningar får visa vilken byggnation som är möjlig och vilka åtgärder som måste genomföras.

Stadsarkitekten

I kommande detaljplanearbete kommer volym- och landskapsstudier att utföras och bedömningar göras om hur riksintressena för kultur och friluftsliv påverkas.

Ett kvalitets- och gestaltningsprogram kommer att tas fram för att säkerställa att byggnader utformas med den höga omsorg som platsen kräver - Kungälvs “nya” siluett. Där det av extra stor vikt för att uppnå de kvaliteter som nämns i planprogrammet och att bebyggelsen anpassas till riksintresset för kulturmiljövård och den “gamla staden” kommer det att införas utformningsbestämmelser på plankartan.

I detaljplanearbetet kommer även studier av byggnaders placering och storlek i förhållande till gator och allmänna platser att studeras utifrån solljus, dagsljus, luftmiljö, buller och mikroklimat att göras.

BOSTADSRÄTTSINNEHAVARE, HYRESGÄSTER OCH BOENDE

1. PRIVATPERSON 1 (2025-09-15)

Undrar hur den gamla delen av Västra gatan, där det är kullersten, påverkas.

Västra gatan belastas redan mycket när trafiken på Strandgatan är långsam, många genar genom gamla delen.

Hen undrar om det gjorts undersökningar om hur mycket mer Västra gatan kan belastas?

Hen anser att de högsta husen ska vara lägre än föreslaget och ligga upp mot Liljedal och att bebyggelse ska trappas därifrån ned till älven så att fler får utsikt mot älven.

Hen anser att gröna villan ska behållas med grönt runtomkring, med boulebana och volleybollplan, grillplatser och andra utomhusaktiviteter som en samlingsplats för alla åldrar.

Bygg inte för älven utan öppna upp.

KOMMENTAR

Frågorna rörande trafik och våningsantal besvaras i sammanfattningen på sida 5 – 8.

Inriktningen för Gröna villan är att bevara den och eventuellt ha ett grönområde kring denna.

2. PRIVATPERSON 2 (205-09-16)

Anser att området bör utvecklas mer småskaligt med fokus på grönytor, rekreation och turism. Byggnadshöjden bör begränsas till den byggnadshöjd som dagens fabriksbyggnader har.

Hen anser också att planprogrammet strider mot flertalet paragrafer i Plan- och bygglagen och Miljöbalken och yrkar på att planprogrammet inte godkänns i sin nuvarande form utan revideras med kraftigt reducerade byggnadshöjder och en lägre exploateringsgrad, vilket skulle skydda riksintresset och kulturmiljön i en högre grad.

Kexstaden bör utvecklas småskaligt med villor mot trädgårdsstaden och Strandvägen och bostadshus i 3–4 våningar mot Liljedalsgatan och längs promenadstråket. Längs älven ska det finnas stora grönytor, hamntorg, bryggor och badplats.

Denna inriktning skulle bevara stadens karaktär, stärka attraktionskraften och ge rekreation för alla invånare.

Programmet bör även redovisa en saneringsplan med kostnadsberäkningar, en mer realistisk trafik- och bullerutredning och säkerställa geoteknisk stabilitet och klimatanpassning.

Hen menar att kommunen äger andra områden som kan exploateras med lägre risker och bättre ekonomi.

Hen sammanfattar att ett genomförande av planprogrammet i dess nuvarande form riskerar att: skada riksintresset för kulturmiljö (MB 3 kap. 6 §), ge ohälsosamma boendemiljöer (PBL 2 kap. 6 §), utsätta området för ras och översvämning (PBL 2 kap. 5 §), exploatera förorenad mark utan saneringsplan (MB 2 kap. 3 §) och förvandla en unik plats vid älven till en överexploaterad förort utan levande stadsliv.

KOMMENTAR

Det är inte kommunen som äger marken. Att ett planprogram har tagits fram, och kommer att följas av att detaljplaner tas fram, grundar sig i att ägarna till marken har ansökt hos kommunen om att ändra de detaljplaner som gäller för området. Om inte nya detaljplaner tas fram kommer

de detaljplaner som redan finns för området att fortsätta gälla. För Kexfabriksområdet finns byggrätter för livsmedelsindustri, lager, kontor, handel, förskola och parkering och för kv Koggen finns det en byggrätt för småbåtshamn.

I övrigt se de allmänna kommentarerna på sida 5 – 8.

3. PRIVATPERSON 3 (2025-09-14)

Anser att man ska sätta de boendes närmiljö i första rum och påpekar att Bohus fästning och den gamla bebyggelsen på Västra och Östra gatan, med Fontinberget bakom och med älven framför, utgör en spännande och behaglig skillnad mellan högt och lågt.

Hen anser att liggande planprogramsförslag kommer att störa kulturmiljön och förstöra Kungälvs siluett.

Hen anser att byggandet av E6:an genom staden har förstört ljudmiljön fullständigt och är orolig för att föreslagen bebyggelse kommer att ytterligare försämra ljudmiljön.

KOMMENTAR

Se de allmänna kommentarerna på sidorna 7-11.

4. PRIVATPERSON 4 (2025-09-14)

Är positiv till att Kexstaden utvecklas och att Kungälv fortsätter växa.

Hen upplever dock att man fokuserar på exploatörens intressen framför helheten med grönområde, historia, kultur och långsiktig hållbarhet för kommunen.

Hen påpekar att många frågor inte är besvarade, så som hur trafikproblemen ska lösas i praktiken och hur geotekniska risker under byggnationen och i framtiden ska undvikas.

Hen anser att strandskyddat område och grönområden bör utgöra en mycket större del av det planerade än vad som redovisats.

Hen undrar också vilka åtgärder och insatser som kommer att krävas från kommunens sida för genomförandet av projektet.

Hen tycker att det är kul att så många turister hittat hit kring fästningen och tycker att kommunen fortsätter i den andan och bygger vidare med historien och kulturen istället för en storskalig exploatering.

KOMMENTAR

Planprogrammet har kompletterats med text om 3-30-300 (alla ska kunna se minst tre träd från sin bostad, att områdets trädkronor ska täcka 30% av marken och att alla ska ha högst 300 meter till en kvarterspark på minst 0,3 hektar) och med bilder som tydligare visar på föreslagen grönstruktur.

I övrigt se de allmänna kommentarerna på sida 5 – 8.

5. PRIVATPERSON 5 (2025-09-14)

Påpekar de risker som finns i form av hydrologi, geoteknisk instabilitet och förorenad mark och ger förslag på hur de kan förebyggas.

Hen ger även förslag på hur Kexstaden/Kungälv skulle kunna bli något som lockar “globalt” med:

- Ett interaktivt industrimuseum
- Arkitektoniskt landmärke i form av en futuristisk byggnad vid vattnet
- Skulpturpark

- Temapark natur och teknik – med aktiviteter kopplade till platsens historia
- Internationella festivaler och arrangemang
- Unik vattenupplevelse

KOMMENTAR

De risker som finns i form av hydrologi, geoteknik och förorenad mark kommer att utredas detaljerat i kommande detaljplanearbete.

Vad byggnader kommer att användas till i detalj kan inte regleras i en detaljplan. Däremot kan man möjliggöra olika verksamheter genom att i plankartebestämmelser tillåta olika användningar. Enskilda byggnaders arkitekturstil kan inte styras i en detaljplan om det inte finns särskilda skäl som till exempel att hänsyn ska tas till omgivande kulturmiljö. Innehåll i och utformning av allmän plats styrs oftast inte i en detaljplan utan lämnas till ett senare skede där kommunens olika förvaltningar gör en projektering.

I övrigt se de allmänna kommentarerna på sida 5 – 8.

6. PRIVATPERSON 6 (2025-09-14)

Pekar på riskerna för skred och sättningar, skyfall och stigande vattennivåer i Nordre älv och en pressad trafiksituation.

Hen anser att Orkla och Aspelin Ramm har haft för mycket att säga till om och yrkar på att kommunen arbetar om planprogrammet utifrån invånarnas behov av grönområden, skolor, trygghet och en hållbar stadsutveckling.

KOMMENTAR

I kommande detaljplanearbete kommer fördjupade utredningar inom trafik, geoteknik, skyfall och stigande vattennivåer att utföras och beaktas.

Planprogrammet har inte arbetats om men har kompletterats med fler och tydligare illustrationer av till exempel grönstruktur och trafiklösning.

I övrigt se de allmänna kommentarerna på sida 5 – 8.

7. PRIVATPERSON 7 (2025-09-14)

Är uppväxt i Kungälv och värnar om grönområden och småstadskänslan. Hen undrar om Kungälvs kommun nu äntligen kan få den entré den förtjänar, en entré som knyter an till stadens historia och småstadskänsla. Hen anser att byggnader i 13 våningar bryter mot småstadskänslan och skalan i den befintliga stadsmiljön och riskerar att förvanska intrycket av kulturmiljön vid Västra gatan och andra delar av Riksintresset.

Vidare anser hen att planens omfattning innebär en kraftigt ökad trafikbelastning, vilket hotar både tillgänglighet och trygghet för boende. Den grönyta som Älvparken i dag erbjuder riskerar att förvandlas till en hårt exploaterad yta, i stället för att stärka allas tillgång till rekreation. Hen menar att vi behöver en utveckling som låter barn springa fritt, äldre njuta av småstadens lugn och besökare uppleva den historia som gör Kungälv unikt.

Hen uppmanar politikerna att återremittera planprogrammet och kräva en inriktning som bättre harmonierar med Kungälvs unika identitet och de långsiktiga målen för en hållbar stadsutveckling då hen anser att den nu föreslagna exploateringen inte uppfyller de krav på anpassning till kulturmiljö, småstadskaraktär och långsiktig hållbarhet som följer av Plan- och bygglagen (2 kap. 3 § och 8 kap. 13 § PBL) samt Miljöbalken (3 kap. 6 § och 2 kap. 6 § MB).

KOMMENTAR

Planprogrammet har inte omarbetats men har kompletterats med fler och tydligare illustrationer av till exempel grönstruktur och trafiklösning.

I övrigt se de allmänna kommentarerna på sida 5 – 8.

8. PRIVATPERSON 8 (2025-09-14)

Vill att det gamla genuina och historiska i Kungälv ska värnas och att det som byggs ska vara vackert och tidsenligt och ej högre än 3 vån.

Hen önskar sig grönområden, utrymme för torgförsäljning, båtbryggor, möjlighet att bada i älven, ett hållbart och vackert Kungälv och en blomstrande Västra gatan.

Hen lyfter även att biltrafiken genom Kungälv idag är ett stort problem.

KOMMENTAR

I kommande detaljplanearbete kommer Hamntorgets storlek och utformning att studeras utifrån vilka funktioner som är önskvärda. Möjligheten att bada i älven är något som kommunen kan titta på utan att en detaljplan tas fram. En detaljplan kan dock möjliggöra för bryggor – vilket kan underlätta för bad. I anläggande av eventuell badplats i älven behöver hänsyn tas till bland annat eventuellt artskydd i området och vattenkvalitet och vägas mot båttrafiksbehov. Ett högt antal boende i planprogramsområdet kan bidra till att Västra gatan kan leva upp, framför allt om ett högt antal boende kombineras med ett lågt bilinnehav vilket leder till att fler gör sina inköp i närområdet.

I övrigt se de allmänna kommentarerna på sida 5 – 8.

9. PRIVATPERSON 9 (2025-09-14)

Anser att exploatering är för hög för att vara i denna, gamla del av historiska Kungälv.

Förslagen bebyggelse innebär en skalförskjutning som tar bort småstadskänslan som gör Kungälvs centrum trevligt och vackert.

Hen påpekar att trafiksituationen är ansträngd och att det redan nu är köer vid arbetsdagens början och slut. Då det är vägarbeten på E6:an eller det har skett någon olycka så körs det fort på Västra Gatan mellan Gamla torget och Stenkrukerondellen och efterfrågar trafiksimuleringar av det ökade trafikflödet för att se om Strandgatan klarar av ett ökat trafikflöde.

Hen menar också att bullret från motorvägen kan bli ett problem för de nya bostäderna. Trafikverket relativt nya skärmar löser inte problematiken.

Hen lyfter även barnperspektivet och behovet av grönytor för lek.

Hen anser att kommunen bör utveckla Ytterby med bra bostäder och allmänna kommunikationer istället för att exploatera i Kexstaden.

KOMMENTAR

I kommande detaljplanearbete kommer en barnkonsekvensanalys att utföras och resultatet arbetas in i planförslaget för att säkerställa barnperspektivet.

Planläggning för fler bostäder pågår i Ytterby.

I övrigt se de allmänna kommentarerna på sida 5 – 8.

10. PRIVATPERSON 10 (2025-09-14)

Avstyrker det framlagda planprogrammet för Kexstaden i sin helhet i dess nuvarande form och yrkar på att fördjupade geotekniska och hydrologiska utredningar genomförs enligt Statens geotekniska institut (SGI):s riktlinjer, att en fullständig Natura 2000-prövning och artinventering genomförs, att en lagstadgad och fullständig MKB upprättas och att kommunen redovisar en översyn av sin interna hantering, särskilt avseende kontakter med exploatörer, för att säkerställa objektivitet, saklighet och rättssäker handläggning.

Hen hävdar att planprogrammet uppvisar djupgående och allvarliga brister som rör rättssäkerhet, miljöskydd, riskhantering samt kommunal förvaltning och hänvisar till olika paragrafer i Plan- och bygglagen och i Miljöbalken och hävdar att planprogrammet strider mot flera av dem.

Hen anser att föreslagen exploateringsgrad är för hög vilket kommer att förändra områdets karaktär och skapa en ohållbar belastning på lokal infrastruktur bland annat genom en fördubbling av trafikflödet till. Den ökade trafiken innebär sämre livsmiljö genom köbildning, ökat buller och sämre luft.

KOMMENTAR

I kommande detaljplanearbete kommer en miljökonsekvensbeskrivning att tas fram efter ett avgränsningssamråd med Länsstyrelsen. I ett avgränsningssamråd bestäms vad som behöver utredas för att miljökonsekvensbeskrivningen ska kunna belysa planförslagets samlade påverkan på miljön och människors hälsa.

I övrigt se de allmänna kommentarerna på sida 5 – 8.

11. PRIVATPERSON 11 (2025-09-14)

Har bott i Kungälv sedan mitten av 70-talet och sett sina barn växa upp här. De berättar att på 70-talet var Kungälv en småstad med många små och stora butiker, torghandel och andra verksamheter som gav liv och rörelse till stadskärnan. Kexfabriken luktade pepparkaka, vaniljkex och ibland lite bränt. Bräckboden var ett vida känt och populärt besöksmål, dagligen stod turistbussar utanför. De som bodde i Kungälv hade alltid kex tillhands ifall någon tittade in på en kopp kaffe eller om det skulle tas en picknick i Bohus Fästning, som då var öppen och gratis att besöka.

Vidare påpekar de att Kungälvs stadskärna idag inte mår bra då den under många år och av olika anledningar har den dränerats på det som gav liv och rörelse och att flera försök gjorts genom åren att blåsa liv i stadskärnan t ex genom upprustning av Strandparken.

De visar på att etableringen av Kongahälla Center och nedläggningen av Göteborgs Kex har dränerat centrum på liv och rörelse.

De påpekar att många städer av Kungälvs storlek har bibliotek, konsthall och evenemangslokaler i sin stadskärna vilket bidrar med liv och rörelse och föreslår att Kexstaden inte bara ska innehålla bostäder och små verksamhetslokaler utan även innehålla kulturella funktioner, något unikt och attraktivt, som kan vitaliserar Kungälvs stadskärna och att den kommande stadsdelen därmed kommer göra skäl för begreppet “blandstad”.

De menar att ett landmärke, i form av ett “Kulturcenter” med en modig och generös utformning skulle kunna bli ett besöksmål och att det nu finns en möjlighet att flytta bibliotek, konsthall och andra kulturaktiviteter från Mimers hus och samla dem vid älvstranden i Kexstaden.

Ett “Kulturcentrum” tillsammans med ett inbjudande parkstråk med strandpromenad, en lägre bebyggelse i en modern trädgårdsstad och ett mer varierat innehåll som harmonierar med omgivande områden kan bidra till att förverkliga programförslagets vision.

De vill se fler alternativa tolkningar av programmets vision och fokusområden.

De tycker att det är bra att det äntligen börjar hända något med Kexenområdet och de stora parkeringsytorna på södra Liljedal och förlitar sig på att berörda myndigheter bevakar riksintressen och säkerställer att hälsa och säkerhet inte äventyras.

KOMMENTAR

Planprogrammet har inte omarbetats men kompletterats med fler bilder och tydligare kartor över trafik och grönstruktur. Vilka funktioner som byggnader fylls med kan inte styras exakt i en detaljplan men en detaljplan kan genom sina användningsbestämmelser möjliggöra för till

exempel kulturella verksamheter. Om kommunen under framtagandet av kommande detaljplan/er beslutar om att placera till exempel ett kulturhus i området kan en byggrätt i detaljplanen anpassas till just detta.

I övrigt se de allmänna kommentarerna på sida 5 – 8.

12. PRIVATPERSON 12 (2025-09-14)

Är i grund och botten positiva till att fastigheterna, främst Orklas fastighet, blir exploaterade och utvecklade då den nuvarande utformningen med tomma fabriksbyggnader drar ner intrycket av hela området.

Den största oron de har gäller trafiksituationen. Den i planprogrammet föreslagna trafiklösningen upplever de inte som genomtänkt utan befarar köer. De är också oroliga för hur trafikförslaget ska påverka Västra Strandgatan och trädgårdsstaden.

De påpekar att trafiksiffrorna i trafikutredningen är 2021 och 2022 och att det troligtvis har skett en underskattning av hur situationen är idag. Redan idag kan det vara omfattande köer i centrala Kungälv.

De är oroade över att den föreslagna “promenadgatan” genom planprogramsområdet som ska koppla Kungälvs centrum till älven passerar rakt över Liljedalsgatan kommer att leda till köer och risk för olyckor.

De hänvisar till att i Kongahällaområdet ledde den underdimensionerade trafiklösningen till köer och kräver en ordentlig trafikutredning.

De påpekar behovet av förskolor/skolor och andra samhällsviktiga funktioner och anser att det måste beaktas redan nu.

De är också oroliga för att området är i riskzonen för skred, erosion och översvämning och undrar hur det ska förebyggas och hur det kommer att påverka befintliga byggnader utanför området då den tillkommande byggnationen innebär att fler ytor kommer att hårdgöras.

KOMMENTAR

En ny mätning av dagens trafik kommer att utföras och ligga till underlag för den trafikutredning som kommer att göras i detaljplanearbetet.

Det pågår ett utredningsarbete i kommunen där man tittar på var nya grundskolor kan placeras. Planprogrammet visar på att en till två förskolor behövs inom planprogramsområdet och pekar även ut alternativa placeringar av dem.

I övrigt se de allmänna kommentarerna på sida 5 – 8.

13.PRIVATPERSON 13 (2025-09-14)

Undrar över hur vården ska utvecklas när det tillkommer så många nya innevånare och var nya skolor ska byggas.

Hen undrar även hur trafiksituationen ska lösas då det redan är mycket trafik på strandgatan. Mer trafik innebär mer köer, mer buller, mer avgaser.

Hen undrar vem som ska betala för att sanera marken och hur rasrisken kommer att hanteras och hur sättningar i närliggande byggnader ska undvikas.

Hen påpekar, som boende i närområdet, att det finns problem med vibrationer.

Hen undrar även om det kommer att tas någon hänsyn till natura 2000-området.

KOMMENTAR

Ett nytt äldreboende håller på att byggas vid Ängegärde och kommer att öppna i början på 2026. Det pågår en utredning om var en ny grundskolan kan placeras.

Kommunen har i ett tidigt skede haft en avstämning med Länsstyrelsen om Natura 2000-området. Om det blir aktuellt med bryggor och ökad båttrafik kommer ny avstämning med Länsstyrelsen att hållas. I kommande detaljplanearbete kommer även en Miljökonsekvensbeskrivning att tas fram.

I övrigt se de allmänna kommentarerna på sida 5 – 8.

14. PRIVATPERSON 14 (2025-09-14)

Tycker att det är spännande att det äntligen kommer hända något med den gamla kextomten men vill se ändringar i planprogramsförslaget för att området ska bli något som Kungälvsbor kan känna sig stolta över.

Hen anser att den föreslagna utformningen inte tar tillräcklig hänsyn till platsens unika kulturhistoriska värden och att bebyggelsen bör utformas i en skala som harmonierar med den gamla delen av Kungälv och ser framför sig landshövdingehus eller annan låg bebyggelse (i max tre våningar) som ett lämpligare alternativ än vad som föreslås i planprogrammet. Det finns redan andra modernare delar av Kungälv som passar bättre för höga hus, exempelvis från Nytorget och norrut, längs Trollhättevägen och i Kongahällaområdet.

Hen anser att Kungälv, med cirka 50 000 invånare, behöver en planering som utgår från sin egen skala och identitet och föreslår en bred strandpromenad med låga affärs- och restaurangbyggnader och parkmiljö med inslag av vild natur närmast vattnet.

Hen påpekar att Trafiksituationen i Kungälv redan idag är mycket ansträngd med långa köer genom staden så innan ytterligare bostadsbebyggelse planeras på Kexstaden behöver kommunen redovisa hur trafikflödena ska hanteras och hur man säkerställer att räddningstjänst alltid kan ta sig fram vid olyckor och andra akuta situationer.

Hen menar att innan någon exploatering sker bör en noggrann geoteknisk och miljömässig utredning göras och åtgärder säkerställas.

KOMMENTAR

Planprogrammet har inte omarbetats men kompletterats med fler bilder och tydligare kartor över trafik och grönstruktur.

I övrigt se de allmänna kommentarerna på sida 5 – 8.

15.PRIVATPERSON 15 (2025-09-15)

Menar att om detta område utvecklas på rätt sätt, har det potential att bli en naturlig samlingsplats för både kommuninvånare och besökare vilket är något Kungälv verkligen behöver.

Hen påpekar att det måste vara enkelt att ta sig till området, oavsett om man går, cyklar, åker kollektivt eller med bil. Gång- och cykelvägar bör prioriteras, gärna med tydlig skyltning från centrum och andra delar av staden. Hen har sett att det redan finns en hel del bra och snygga skyltar och att kommunen kan arbeta vidare med konceptet.

Hen menar också att det är viktigt att området inte bara fylls med kommersiella verksamheter som caféer och restauranger utan att det även finns plats för aktiviteter och miljöer som är tillgängliga för alla, utan krav på att konsumera och ger exempel i form av grönområden med sittplatser, grillplatser vid älven, offentliga konstverk, lekplatser, scener, paviljonger, plats för spontana aktiviteter som till exempel boule och pingis.

Hen påpekar att det är viktigt att älven blir en tillgång för hela samhället, inte bara för de som har råd att bo i området. Därför behöver det säkerställas att strandpromenader blir tillgängliga och obrutna och byggnation får inte störa utsikt eller hindra tillgång till vattnet.

Hen menar att för att skapa en levande och unik stadsdel bör det finnas möjligheter för små aktörer att etablera sig. Kommunen kan underlätta genom att ha låga hyror för mindre lokaler, prioritera lokala företag, hantverkare och specialbutiker, skapa incitament för små pubar, matställen och butiker med nischade koncept. Ett levande småskaligt näringsliv är också mer resilient än stora kedjor och bidrar till en unik stadsidentitet.

Hen påpekar att Kungälv har stor potential som turistmål, men att nästan alla besökare idag hänvisas till Marstrand och anser att det är dags att bygga upp något i stadskärnan som lockar folk utifrån. Hen föreslår att skapa ett levande kulturarv kring Kexstaden genom att till exempel bygga en liten modern kexfabrik eller kexmuseum med lokalproducerade produkter och upplevelsedel likt Gränna med sina polkagrisar. Även något som knyter an till den tidigare glasbrukstraditionen skulle fungera.

KOMMENTAR

Fabriksområdet saknar idag strandskydd. I och med att ny detaljplan tas fram återinträder strandskyddet. Kommunens intentioner är att strandskyddet ska finnas längs hela sträckan mellan Strandparken och Älvparken utan avbrott för att säkerställa allmänhetens tillträde och möjliggöra viktiga ekologiska funktioner. Hur brett strandskyddsområdet blir exakt återstår att utreda.

Kommunen äger idag ingen mark inom området och kan inte påverka hyresnivåer. Bestämmelser i plankartan kan utformas så att endast mindre verksamheter bereds plats. Kommunens intention är att byggrätter för verksamheter förläggs längs med älvkanten och längs huvudstråk genom området. Det är upp till framtida fastighetsägare att gå samman om man vil ha ett särskilt koncept för vilka verksamheter man vill hyra ut till.

I övrigt se de allmänna kommentarerna på sida 5 – 8.

16.PRIVATPERSON/ER 16 (2025-09-14)

Är öppna för förändring och positiva till att området Kexstaden utvecklas och att strandlinjen mot älven tas i anspråk för bostäder och verksamheter. Rätt genomfört kan det bli en tillgång för Kungälv. Samtidigt vill de uttrycka sin starka oro för att kommunen drar på sig stora kostnader för markförstärkning, sanering och infrastruktur vilket kan drabba skattebetalarna, samtidigt som skolor, vård och omsorg inte planeras i takt med befolkningsökningen.

Deras huvudkritik gäller trafik, geotekniska risker, saneringskostnader, brist på social infrastruktur samt hur kultur- och naturvärden hanteras. De anser och förväntar sig att kommunen redovisar tydliga svar på dessa frågor innan planprogrammet kan ligga till grund för fortsatt detaljplanering.

De påpekar att redan idag är trafiksituationen i Kungälv hårt ansträngd och undrar hur kommunen konkret avser att lösa den kraftigt ökade trafiken i centrum och vem som ska bekosta de nödvändiga ombyggnaderna. Kommunen bör visa hur trafikproblemen ska lösas i praktiken, med finansiering och tidplan. Kommunen lyfter behovet av mobilitetsåtgärder (gång, cykel, kollektivtrafik, bilpooler) men det framgår inte hur dessa ska säkerställas i praktiken. Parkeringslösningar föreslås i gemensamma p-hus, men risken för spillparkering i intilliggande kvarter kvarstår.

De undrar vem som tar kostnaden för de förstärkningsåtgärder som krävs på grund av de dåliga geotekniska förutsättningarna och de undrar även hur redan existerande bostäder längs Västra gatan skyddas från vibrationer, ras, sättningar och översvämning och menar att kommunen bör redovisa hur geotekniska risker (sättningar, ras, erosion) hanteras och vem som tar kostnaden för stabiliseringsåtgärder.

De är oroliga för att saneringskostnaderna blir betydligt högre än beräknat och att detta kommer att belasta skattebetalarna. De vill att kommunen tydligt redovisar vem som ansvarar ekonomiskt för sanering och även redovisar var massorna kommer att deponeras.

De förväntar sig att kommunen presenterar en hållbar plan för hur spill- och dagvatten ska hanteras i och med expanderingen av Kexstaden för att inte förvärra översvämningsrisker och Nordre Älvs kemiska status.

De anser att flera byggnader och element har högt kulturhistoriskt värde: Gröna Villan, Sockersilon med Göteborgs Kex-logga, panncentralen och skorstenen, tegelbyggnaderna från 1950-talet samt äldre skyltar och att de är centrala för Kungälvs industrihistoria. Det är även viktigt med siktlinjerna från Västra gatan mot Kexfabriken, från älven mot Bohus fästning, från bron mot Fästningsholmen. Höga byggnader riskerar att skymma dessa siktlinjer och förstöra stadsbilden.

De påpekar att 13-våningshus rimmar dåligt med ambitionen att “gammalt möter nytt” och att flera politiska företrädare i Kungälv, enligt Kungälvs-Posten, själva uttryckt att 13 våningar inte är rimligt för stadens karaktär och att en mer rimlig nivå är 7–9 våningar. De anser att det är avgörande att planprogrammet är förankrat i den politiska viljan och i Kungälvs långsiktiga identitet, och inte endast i en tjänstemannavision.

För dem framstår alternativet att låta fabriksområdet stå kvar tomt eller som delvis omvandlat industriarv som mer acceptabelt än att bygga på ett sätt som skapar både rasrisk och en stadsdel som inte harmonierar med Kungälvs identitet.

De undrar hur industriarvet ska säkras i framtida detaljplaner.

De anser även att kommunen måste visa hur strandskydd, biologisk mångfald och rödlistade arter ska värnas samtidigt som allmänheten får ökad tillgång till älvstranden samtidigt anser de att det är viktigt att området utvecklas med parker, rekreationsytor och promenadstråk.

De undrar också över hur behovet av skolor, förskolor, vårdcentraler och annan omsorg ska tillgodoses då dagens skolor redan är överbelastade med klasser större än vad lokalerna är dimensionerade för och anser att minst en ny skola borde planeras i anslutning till området. De påpekar att trafiksituationen vid befintliga skolor redan är ansträngd vid hämtning och lämning och risken finns att det blir betydligt värre. De är oroliga för att Kungälv, med alla bostadsprojekt som pågår i de centrala delarna, växer i antal bostäder men inte i omsorg, vilket på sikt skapar stora problem för barnfamiljer.

KOMMENTAR

Vid genomförandet av en detaljplan ska exploatör vara med och finansiera utbyggnad av den allmän plats (parker, torg, gator) och service i form av förskolor som krävs på grund av tillkommande bostäder och verksamheter.

Byggandet av grundskolor och äldreboende räknas som ett “hela staden”-behov och bekostas av skattekollektivet. Ett äldreboende är under byggnation vid Ängegärde och kommer att öppna i början på 2026.

Sockersilon finns inte kvar. I kommande detaljplanearbete kommer övriga kulturmiljöhistoriska detaljer att utredas och en bedömning kommer att göras i vilken mån de kan bevaras, alternativ återbrukas inom området. Bevarande av byggnader kan regleras i en detaljplan genom till exempel rivningsförbud och varsamhetsbestämmelser men återbruk går inte att reglera i en detaljplan. I kommande detaljplanearbete kommer ett kvalitets- och gestaltningsprogram att tas fram och i det kan man lyfta förslag på till exempel återbruk av skyltar och byggnadsdetaljer.

Strandskydd kommer att återinträda närmast älven. Hur brett kommer att utredas i kommande detaljplanearbete. Då kommer det även att studeras hur ett högvattenskydd och anläggandet av bryggor kan komma att påverka den biologiska mångfalden och rödlistade arter.

I övrigt se de allmänna kommentarerna på sida 5 – 8.

17.PRIVATPERSON 17 (PRIVATE CITIZEN) (2025-09-14)

Objects to the planned construction project, specially the area called Koggen, the site of Nordic Wellness and Älvmagasinet. He/she believes that the proposal, in its current form, is incompatible with Swedish and EU legal frameworks and entails significant risks to residents, the environment, and community interests.

The proposed building heights are not consistent with existing buildings close by. According to Chapter 2 of the Planning and Building Act (PBL), new development must take into account the cultural and architectural character of its surroundings. The project, as currently designed, would undermine this principle. The houses in the area are all 1.5 or 2 stories and would be dewarfed by any new modern high apartment buildings. It will also lead to lack of privacy, and a deterioration in the quality of life for the resisdents of Västra Strandgatan.

The project risks creating cut-through traffic (“rat runs”), increasing traffic volume and speed in a residential area. This contradicts PBL requirements to ensure safe and healthy living conditions (Chapter 2, Section 6). The proposed widening of the road at Västra Strandgatan would require a land grab either from the current Älvparken or the properties near by and lead to problems with people speeding which would make a child family area unsafe.

The site lies opposite to Natura 2000 area and a nature reserve. Under Chapter 7 of the Swedish Environmental Code and the EU Habitats Directive (92/43/EEC), municipalities are legally obliged to safeguard these protected environments. Reducing or encroaching upon nearby green and recreational spaces would directly harm residents’ quality of life and contradict these protections.

The proposal risks a form of “land grab,” where public and community land is reduced in favor of private development interests. This conflicts with PBL’s guiding principles of long-term sustainable development and the fair use of land and water resources. The development of infrastructure has not been properly considered here. There is already a lack of green open spaces in Kungälv. To widen the road and to place a förskola or another building in the Älvpark would be negative. Green spaces are vital for recreation, social cohesion, biodiversity, and climate adaptation. Their reduction would represent a permanent loss of ecosystem services, contrary to both the Environmental Code and Sweden’s commitments under EU environmental legislation. Älvparken is used by a wide range of associations for training, social activities and in summer is a vital part of Kungälv for families and people of all ages. Building anything here should not be allowed.

The proposed construction poses risks of ground instability and subsidence, which may result in damage to nearby houses and infrastructure. Chapter 2 of PBL requires municipalities to prevent such foreseeable risks before approving development. The proposed buildings would cause damage, and also a risk of subsidence that could cause property damage, infrastucture damage and even loss of life.

It is the responsibility of Kungälv Municipality to ensure that short-term private economic interests do not outweigh the long-term public interest, environmental obligations, and the safety of residents.

In light of the above, they urge Kungälv Municipality to reject or substantially revise the current proposal.

KOMMENTAR

The buildings planned closest to Västra Strandgatan, in the Koggen block, have five storeys facing the street and increase to seven storeys towards the river. In the upcoming detailed development plan work, aspects such as privacy, sunlight, and views for existing residences will be studied and taken into consideration.

If Västra Strandgatan is widened, it will be towards Älvparken. This need is not solely due to the proposed planning program, but also because Kungälv is growing and traffic is expected

to increase in the future. The widening is intended to create good conditions for walking and cycling, and the street can be designed in a way that discourages speeding.

New public spaces will be created in the form of a riverside promenade, an expanded park along Trädgårdsgatan, and a pedestrian street through the area to compensate for the loss of land in Älvparken. A consultation regarding the impact on the Natura 2000 area has been held with the County Administrative Board. If piers are to be permitted in the river, a new consultation will be held with the County Administrative Board.

In-depth geotechnical analyses will be carried out and monitored by the Swedish Geotechnical Institute. Before construction begins, buildings at risk of being affected will be inspected and any damages compensated.

Kungälv Municipality has climate goals. To meet these goals, new housing needs to be built where infrastructure and good public transport already exist, so that residents can more easily choose alternatives to car travel. In the planning of new housing, a balance is struck between public and private interests, and decisions are not based on individual developers' profit ambitions.

18. PRIVATPERSON 18 (2025-09-14)

Är i huvudsak positiv till att tidigare industrimark och parkeringsytor tas i anspråk för stadsutveckling. Den föreslagna principen med lägre bebyggelse mot befintliga bostäder och högre byggnader i centrum av den nya stadsdelen är i grunden rimlig.

Hen har dock synpunkter på vad som bör beaktas i det fortsatta planarbetet.

Hen anser att kommunen bör undersöka möjligheten att inrymma ett museum med tillhörande café, samt lokaler för kulturverksamhet, som repair-verkstad, scenkonst och replokaler, i anslutning till strandparken. Detta under förutsättning att muséet inte placeras på fästningsholmen eller vid gamla torget/ i gamla rådhuset.

Den gröna villan bör bevaras, gärna även någon av de äldre industribyggnaderna, för att stärka områdets identitet och historiska kontinuitet.

En mobilitetshubb bör etableras i utkanten av området och göras tillgänglig även för närboende. Hubben bör inkludera anslutning för expressbuss samt grundläggande handel (livsmedel).

Stadsdelen bör i huvudsak utformas bilfri, med undantag för hantverkarfordon, parkeringsplatser för rörelsehindrade och liknande särskilda behov. Vanliga leveranser lämnas vid mobilitetshubben.

Gator bör inte utformas spikraka dragningar utan varieras i sin sträckning för att bidra till en mer trivsam och småskalig miljö.

Hen menar att fasader mot västra gatan bör utformas i trä för att harmoniera med den historiska miljön och föreslagna byggnadshöjder bör sänkas så att den nya stadsdelen upplevs som ett bostadsområde med anknytning till kungälvs historiska trästad och platsens industrihistoria.

Hen anser att det är viktigt med en robust och väl sammanhängande blå-grön struktur då den är av stor betydelse för skyfallshantering, svalka, biologisk mångfald och ekologiska spridningsvägar. Principen 3-30-300 bör tillämpas på ett konkret sätt.

Hen menar att platsens industrihistoria bör framhävas både genom ett museum och i stadsdelens gestaltning. Exempelvis kan detta ske genom anläggande av en mindre hamnbassäng, arkitektur med råa och robusta material i hamnnära lägen, offentliga konstverk eller installationer som berättar om glasbrukets och kexfabrikens betydelse och återbruk av industriella byggnadsdelar eller maskindelar i gestaltningen av parker och torg.

Hen hänvisar även till sin insändare i kungälvs posten, där hen skriver om lämplig placering av ett museum i kungälv. En placering av muséet skulle kunna vara i en arkitektritad byggnad inom kexstadenområdet, i anslutning till strandparken och även inrymma annan kulturverksamhet och café.

I sin insändare skriver hen också att använda gammal industrimark är ett riktigt bra sätt att utveckla en stadsdel – men man ska inte överdriver med förtätningen och höga hus, hellre en kompakt blandstad med grönstruktur för att minska risk för negativ påverkan på den kulturella miljön och sociala och ekologiska problem längre fram.

KOMMENTAR

I kommande detaljplanearbete kommer kommunen att titta närmare på vilka befintliga byggnader/byggnadsdelar som kan bevaras. I arbetet med kommande detaljplan/er kommer även ett kvalitetsprogram att tas fram. I kvalitetsprogrammet kommer de olika karaktärsområdena att beskrivas mera i detalj när det gäller bland annat fasadutformning, byggnadsplacering, markbeläggningar, belysning och utformning av allmän plats. Utformning av bland annat byggnadshöjder, taklutningar och placering av entréer regleras med bestämmelser i plankartan.

I en detaljplan kan man inte styra exakt vilka verksamheter som ska vara i vilken byggnad. Men man kan möjliggöra för olika verksamheter.

En stadsdel med lågt bilinnehav eftersträvas, men det tar tid att skapa nya resvanor hos Kungälvsbor. Men området kommer inte att vara fullt utbyggd förrän 2040–2050 vilket ger gott om tid för en omställning rörande bilinnehav och mobilitetslösningar. I detaljplanen kan man i viss mån styra genom att förlägga byggrätter för parkering i områdets utkanter och utforma vägnätet så att det favoriserar gång- och cykeltrafikanter.

Genom att Älvparken och Strandparken binds samman med ett brett älvstråk uppstår en sammanhängande bostadsnära park som alla boende i området kommer att ha högst 300 meter till. Principen att alla ska kunna se tre träd från sin bostad har arbetats in i planprogrammet. 30% krontäckningsprincipen är svår att tillämpa på enskilda planer och projekt men 30% krontäckning ska eftersträvas.

I övrigt se de allmänna kommentarerna på sida 5 – 8.

19. PRIVATPERSON/ER 19 (2025-09-14)

Är positiva till att öppna upp området och skapa en ny levande stadsdel med naturnära värden, men är kritiska till den höga exploateringsgraden och dess följder.

De menar att en utveckling av kexstaden är en unik möjlighet att sätta kungälv på kartan och att området kommer bli “ansiktet utåt” vilket kräver en estetiskt tilltalande utformning.

De begär att exploateringsgraden sänks, att trafiksituationen och dess påverkan på nuvarande bebyggelse i trädgårdsstaden tydliggörs, att förslaget anpassas till befintliga natur- och kulturvärden innan planprogrammet antas.

De begär även att fler utredningar av parametrar som berör hälsa och säkerhet utförs, för att säkerställa att platsen är lämplig, innan planprogrammet antas.

KOMMENTAR

Planprogrammet har inte ändrats men kompletterats med fler bilder och tydligare kartor över trafik och grönstruktur. Inga kompletterande utredningar har utförts men erforderliga utredningar kommer att göras i kommande detaljplanearbete.

I övrigt se de allmänna kommentarerna på sida 5 – 8.

20.PRIVATPERSON 20 (2025-09-14)

Tycker att det är positivt att den gamla kexfabriken utvecklas och att det är en strandpromenad inplanerad så att staden närmar sig vattnet. Det är också positivt att en förskola är inplanerad i ett tidigt skede för att området ska bli levande.

Hen tycker dock att 1300 -1600 bostäder innebär en för hög exploatering, som inte stämmer överens med det som kungälvsborna lyfte i medborgardialogen; att man ska ta hänsyn till de historiska miljöerna och bygga låga och vackra hus.

Hen undrar, även om det blir med en ansträngd ekonomi, om man kan bygga färre bostäder och därigenom skapa ett område som är attraktivt och hållbart nu och för framtida generationer och som kungälvsborna verkligen kan vara stolta över. En lägre exploateringsgrad skulle även underlätta anpassning till natura 2000-området och riksintresset för kulturvård.

Vidar menar hen att man i trafikutredningen har räknat med ett för lågt antal tillkommande trafikrörelser och tycker också att det är största vikt att den kommande bebyggelsens parkeringsbehov löses inom området.

Hen påpekar att trafiksituationen redan idag är besvärlig i centrala kungälv och att det ökade trafikflödet i området behöver utredas ytterligare och att det bör tas fram alternativa vägar som inte går igenom villaområden då ingen utredning har gjorts om hur detta kommit att påverka befintlig bebyggelse vad gäller sättningar, vibrationer, buller, utsläpp mm.

I övrigt yrkar hen även på att ett översvämningsskydd ska säkerställas även utan planprogramsområdet så att översvämningsproblemet inte förskjuts till omgivande fastigheter.

KOMMENTAR

I övrigt se de allmänna kommentarerna på sida 5 – 8.

21. PRIVATPERSON 21(2025-09-14)

Tycker att det känns fel att bygga så mycket nere vid älven då till exempel Älvparken är en av de få platserna där ungdomar kan hänga och träffas. Om man tar bort gröna ytor så minskar möjligheten till fysisk aktivitet.

Hen oroar sig också för trafiken då det redan nu är mycket bilar och svårt att cykla säkert. Med fler hus blir det ännu mer trafik och buller vilket gör det farligare för barn och ungdomar att ta sig till skolan och aktiviteter.

Geotekniken är också något som oroar och hen tycker att det är skrämmande att marken vid älven kan rasa.

Hen anser att Kungälv är fint som det är med utsikten mot älven och de gamla husen och om allt täcks av höga hus blir det trångt och det som gör Kungälv speciellt går förlorat.

Hen menar att kommunen borde tänka mer på de som redan bor i närområdet och att kommunen bör ta fram andra förslag där man inte bygger så tätt utan bevarar befintliga grönområden och skapar fler.

KOMMENTAR

Den föreslagna breddningen av Västra Strandgatan är till största del till för att förbättra framkomlighet och trafiksäkerhet för gående och cyklister.

I övrigt se de allmänna kommentarerna på sida 5 – 8.

22.PRIVATPERSON 22 (2025-09-14)

Bor i området intill och anser att förslaget gör området sämre i stället för bättre.

Hen anser att älvparken är ett viktigt grönområde för ungdomar som träffas för att till exempel utöva bollsporter och hänga tillsammans. Parken används även under skoltid. Om det byggs för mycket och för högt i närheten och i parken påverkas parken negativt.

Hen tycker att trafiken redan är jobbig och att korsa vägen känns osäkert. Om det blir fler bilar blir det ännu svårare för barn och ungdomar att röra sig i området.

Hen anser att förslaget innehåller för många och för höga hus och kan inte se att det blir ett område som hen vill vistas i.

Hen tycker att kommunen borde tänka mer på de som redan bor i området och använder älv- och strandparken varje dag. Barn och unga behöver platser för aktiviteter och möten.

KOMMENTAR

Den föreslagna breddningen av Västra Strandgatan är till största del till för att förbättra framkomlighet och trafiksäkerhet för gående och cyklister.

I övrigt se de allmänna kommentarerna på sida 5 – 8.

23. PRIVATPERSON 23 (2025-09-14)

Har skickat in en lista på vilken gällande lagstiftning som berör planprogrammet och vill därmed påvisa att planprogrammet är olagligt. Hen tar även upp andra aspekter som argument mot planprogrammet.

Geoteknik

Området är geoteknisk instabilt. Bebyggelse kan endast tillåtas på mark som är lämplig för ändamålet och där risk för människors hälsa och säkerhet inte föreligger.

Natura 2000 – fågelskyddsområde

Fågellivet kan påverkas negativt. Enligt miljöbalken kräver planer som kan påverka natura 2000-områden tillståndsprövning. Eu:s fågeldirektiv skyddar häckande och rastande fåglar i särskilt utsedda områden. Prövning måste göras redan vid risk för påverkan på natura 2000-områden.

Förorenad mark

Det finns förhöjda föroreningshalter och indikationer på farligt avfall i marken.
Miljökvalitetsnormer för vatten (mkv)

Enligt viss (vatteninformationssytem sverie) har nordre älv ej god vattenstatus. Det förbjudet att försämra vattenkvalitet. En byggnation med hårdgjorda ytor och dagvattenutsläpp kan leda till försämring av vattenstatus.

Kulturmiljö och riksintresse

Planprogramförslaget påverkar dagens siktlinjer mot bohus fästning och västra gatan, vilket är ett riksintresse för kulturmiljö.

Strandskydd

Strandskyddet är till för att bevara naturvärden och säkra allmänhetens tillgång till strandområden.

Miljöbedömning

Enligt miljöbalken krävs en strategisk miljöbedömning för planer som kan medföra betydande miljöpåverkan.

Brist på alternativa lösningar

Enligt miljöbalken måste rimliga alternativ, inklusive ett nollalternativ, redovisas.
Tillståndspliktig vattenverksamhet

Planprogrammets genomförande förutsätter anläggningar såsom murar, portar och pumpstationer i anslutning till älven.

Risker för folkhälsan

Pbl ställer krav på att bebyggelse ska vara lämplig ur hälsosynpunkt. Översvämningsrisk

Vattennivån i älven kan stiga vid höga flöden. Att bygga i området innebär en påtaglig risk för översvämningar i framtida bostäder.

Ljusföroreningar

Bebyggelse medför omfattande belysning kvälls- och nattetid. Detta stör djurlivet, bland annat fladdermöss och fåglar, och försämrar upplevelsen av älvlandskapet.

Buller och luftföroreningar

Ökad bebyggelse leder till mer trafik, vilket i sin tur medför buller och försämrad luftkvalitet. Detta påverkar både boendemiljö och folkhälsa negativt.

Ekonomisk risk

Projektet innebär stora kostnader för kommunen. Om risker som ras, översvämning eller föroreningar realiseras kan det leda till betydande utgifter som belastar skattebetalarna.

Demokratiska brister

Kommunens informationsgivning till invånarna har varit bristfällig.

Kulturarvet

Kungälv har en unik historisk miljö med bohus fästning som central symbol. Höga byggnader riskerar att skada denna kulturmiljö och förvanska stadens identitet.

Klimatpåverkan

nybyggnation i området bidrar till ökade utsläpp och motverkar de nationella och lokala klimatmålen. Planen går därmed emot samhällets gemensamma klimatåtaganden.

KOMMENTAR

Avstämning av påverkan på Natura 2000 har i tidigt skede hållits med Länsstyrelsen. I kommande detaljplanearbete kommer eventuell påverkan stämmas av på nytt.

I kommande detaljplanearbete kommer en dagvattenutredning att tas fram. I en dagvattenutredning klargörs vilka regnvattenmängder som kan förväntas, hur förorenade de kommer att vara och förslag tas fram på hur tillräcklig rening kan uppnås. Då området idag till största del är hårdgjort finns goda möjligheter till att en byggnation inte försämrar vattenstatusen i Nordre älv. Eventuellt kan även en förbättring uppnås.

Området omfattas idag inte av strandskydd men vid ändring av befintlig detaljplan kommer strandskyddet att återinträda. Kommunens intentioner är att området närmast älven ska omfattas av strandskydd. Hur brett detta område kommer att utredas och fastställas i kommande detaljplanearbete.

En miljöbedömning har gjorts och Länsstyrelsen menar att föreslagen bebyggelse kan innebära betydande miljöpåverkan. I kommande detaljplanearbete kommer därför en miljökonsekvensbeskrivning att tas fram. Inför detta kommer ett avgränsningssamråd att hållas med Länsstyrelsen då man fastställer vilka utredningar som behöver göras. Det kan till exempel bli aktuellt med en ljusföroreningsutredning.

I en detaljplan har man alltid med ett nollalternativ som jämförelse.

Projektet innebär stora kostnader i och med de åtgärder som krävs för att säkra mot skred och översvämning och sanering av föroreningar men dessa kostnader kommer att bäras av dagens fastighetsägare, då det är åtgärder som krävs för att den föreslagna bebyggelsen ska vara lämplig, och inte av kommunens skattebetalare. Om kommunen väljer att köpa fastigheten är det kommunen och dess skattebetalare som får stå för eventuella åtgärder.

I övrigt se de allmänna kommentarerna på sida 5 – 8.

24. PRIVATPERSON/ER 24 (2025-09-13)

Bor på Gamla Gärdesgatan.

De anser att planprogramsförslaget innebär en för hög exploatering i förhållande till befintlig infrastruktur och omgivande bebyggelses karaktär och att det stämmer dåligt med hållbar stadsutveckling.

De menar att det saknas konkreta redovisningar av tekniska lösningar för grundförstärkning, översvämningsskydd, skredrisk, påverkan på befintliga byggnader, trafiksituation samt samhällsservice såsom skolor och vårdcentraler.

De är oroliga för den trafikökning som kommer att ske på deras gata i och med den föreslagna dubbelriktningen och breddningen av Gamla Gärdesgatan. Gatan, som idag är enkelriktad och lågtrafikerad, riskerar att bli en genomfartsled mot Kongahälla centrum och Maxi. De är starkt emot all ökning av trafik på Gamla Gärdesgatan. Om framtida trafikflöden inte kan ledas mot stadens huvudleder är det orimligt att föreslå lösningar som i praktiken innebär att de leds genom lugna villaområden.

De föreslår att utredningar kring påverkan på stadsmiljö, infrastruktur, miljö och sociala behov genomförs och att kommunen i det kommande detaljplanearbetet tar fasta på en balanserad exploatering som utgår från Kungälvs befintliga stadsbild, miljö, infrastruktur och sociala behov vilket skulle kunna öppna upp för alternativa lösningar, inklusive ett eventuellt kommunalt förvärv av fastigheterna.

De vill att kommunen reviderar planprogramsförslaget så att det tar sin utgångspunkt i stadens förutsättningar och helhetsperspektiv. Så att det bygger på realistiska förutsättningar och med fokus på stadens långsiktiga behov vilket skulle kunna göra Kexstaden till en attraktiv stadsdel som knyter samman Kungälv och blir till glädje för både nuvarande och framtida invånare.

KOMMENTAR

Planprogrammet har inte omarbetats men kompletterats med fler bilder och förtydligade kartor över trafik och grönstruktur.

I övrigt se de allmänna kommentarerna på sida 5 – 8.

25. PRIVATPERSON/ER 25 (2025-09-13)

Föreslår följande ändringar i planprogrammet:

- Lägre bebyggelse, speciellt vid villaområdet trädgårdsstaden/älvparken
- Variation i design, lägre hus längs villaområdet, lite högre i mitten
- Fler siktlinjer, färre hus, större avstånd mellan hus och fler grönområden
- Möjlighet till bad i älven
- Att förskola byggs vid liljedalsgatan eller strandgatan

Hen bifogar även egna visionsbilder av hur området skulle kunna bebyggas.





De motsätter sig planprogrammets höga exploatering då de är oroliga för rasrisk och att en eventuell markhöjning ytterligare försämrar läget och hänvisar till plan- och bygglagen (pbl) 2 kap. 5 §, som anger att bebyggelse inte får ske på mark som inte är säker för människor.

De är också oroliga för översvämning i planprogramområdet och vilka följder den kan få för omgivande bebyggelse, var kommer vattnet ta vägen när planområdets mark höjs. De anser att detta inte är hanterat i planprogrammet utan vill att det utreds vidare.

De påpekar att utförliga bullerutredningar behöver genomföras för att visa på hur omgivande bebyggelse påverkas. Boende utsätts redan idag för höga bullernivåer och en ökning av bullernivåerna kan utgöra en risk för människors hälsa.

De motsätter sig planprogrammets förslag till trafiklösning på grund av att det kommer att leda till en avsevärt ökad trafik på omgivande gator som strandgatan, liljedalsgatan och trädgårdsgatan vilket riskerar att skapa en otrygg miljö för fotgängare och lekande barn och vill att kommunen ser över om det går att leda trafiken på andra gator än längs med västra strandgatan.

De kräver att en komplett utredning av den ökande trafikens påverkan, inklusive en detaljerad analys av buller, luftkvalitet och säkerhet innan planeringen fortsätter.

De anser att även om planprogrammet lyfter fram vikten av att bevara tydliga siktlinjer från omgivande stadsdelar ner mot älven så hotas dessa vyer av den föreslagna bebyggelsens höjd och täthet.

De anser att byggnader i områdets mitt på upp till 13 våningar kommer att ha en negativ påverkan på de som bor i trädgårdsstaden. De befintliga, långa siktlinjerna längs gatorna ner mot älven och fästningen kommer att blockeras av den nya, höga bebyggelsen. Även bebyggelsen i zon 1 och zon 2 behöver ses över, det blir alldeles för högt att bygga 3-8 våningar i detta område.

De undrar hur kommunen ställer sig till att det aldrig har byggts så tätt i någon annan kommun.

KOMMENTAR

Var förskola/or bäst placeras kommer att utredas i kommande detaljplanearbete. Förskolor behöver tillräckligt med utemiljö, som ska ha bra luft och låga bullernivåer.

Att nya stadsdelar, i kollektivtrafiknära lägen, byggs med hög exploatering är något som kommer att bli allt vanligare i framtiden för att klara klimatmålen.

I övrigt se de allmänna kommentarerna på sida 5 – 8.

26.PRIVATPERSON 26 (2025-09-13)

Vill se Kungälv växa och utvecklas – men inte på bekostnad av tryggheten för barn, livskvaliteten för boende och bevarandet av den unika kulturmiljön. Hen hänvisar till paragrafer i Plan- och bygglagen och Miljöbalken.

Hens största oro gäller trafiken och främst på Västra gatan. Hen påpekar att det redan idag finns problem. När det blir stopp eller trögt på Strandvägen söker sig bilister in på Västra gatan för att gena. De kör ofta fort, husen skakar av vibrationerna och sprickor uppstår i husgrunden. Att öka trafiken på Västra gatan är olämpligt då den är en bostadsgata där hälften av husen har entréer direkt ut i körbanan, ofta med skymd sikt och de trottoarerna som finns är smala. Att blanda bilar, gående och cyklister här är redan idag riskfyllt, och med fler bilar blir situationen ohållbar. Västra gatan får inte användas som en del av lösningen för att hantera den ökade trafiken från Kexstaden. Tvärtom bör trafiken minskas för att skydda både kulturmiljö, boende och gående och åtgärder som stärker gång- och vistelsemiljön utföras. För egen del hade hen gärna sett att Västra gatan gjordes om till gårdsgata eller enkelriktades för att minska genomfartstrafiken.

Hen vill också framföra att kommunen bör ställa krav på exploatören att genomföra särskilda trafik- och bullerutredningar för Västra gatan och att konsekvenserna för Västra gatan tydligt redovisas.

Hen vill gärna att Kexstaden utformas som en öppen och inbjudande plats där människor vill vistas, med lekplatser för olika åldrar, en trappa ner mot älven i solläge, kommunal bastu och badplatser för stora och små.

KOMMENTAR

Västra gatan är inte tänkt att användas för att lösa den trafik som alstras av planprogrammet. Åtgärder på Västra gatan för att stävja genomfartstrafik kan behövas och genomföras även om inte planprogrammet realiseras.

I övrigt se de allmänna kommentarerna på sida 5 – 8.

27.PRIVATPERSON 27 (2025-09-13)

Är positiv till att det händer något och att det är en fantastisk möjlighet att skapa en trevlig plats för alla i centrala Kungälv, men saknar väl avgränsade ytor inom planprogramsområdet som utgörs av inbjudande och gratis grönområden, rekreationsytor eller parker. Det behöver finnas ytor för barn att leka på som är säkra och inte delas med cykelbanor och båtplatser.

Hen är bekymrad över de trafiklösningar som presenterats. Trafikbelastningen längs Strandvägen under maxtimmarna är redan ohållbar. Idag är det svårt att ta sig ut på Strandvägen från Östra gatan/Gamla torget. Korsningen är farlig på grund av skymd sikt och att många bilister gasar på eftersom hastighetsgränsen ändras från 30 till 50 km/h precis efter övergångstället och busshållplatsen Fars Hatt.

Hen undrar om det skulle vara möjligt att anlägga en mindre rondell vid Fars hatt-Strandvägen - Gamla torget för att förbättra trafikflödet, minska olyckor och ge gångtrafikanter en bättre överblick när de ska korsa Strandvägen.

Hen är även orolig för hur förslaget kommer att påverka Västra gatan, för när det är kö på Strandgatan kör många bilister på Västra gatan istället. Västra gatan saknar cykelbana, är smal och ojämn, har dålig sikt och smala trottoarer.

Hen påpekar att en ökad trafik på Västra gatan skulle innebära en reducering av dess kulturvärde och därmed vara en påverkan på Riksintresset.

KOMMENTAR

Planprogrammet har kompletterats med tydligare karta över grönstruktur. Exakt avgränsning och utformning av allmän plats och parker kommer att tas fram i kommande detaljplanearbete.

Västra gatan är inte tänkt att användas för att lösa den trafik som alstras av planprogrammet. Åtgärder på Västra gatan för att stävja genomfartstrafik kan behöva genomföras även om inte planprogrammet realiseras. Även för Strandgatan gäller att åtgärder kan behöva genomföras även om planprogramsförslaget inte realiseras.

I övrigt se de allmänna kommentarerna på sida 5 – 8.

28.PRIVATPERSON 28 (2025-09-13)

har vuxit upp i Kungälv och bor vid Gamla torget och tycker att bostäder, handel och nya stråk vid älven kan ge mycket gott och att fler får ta del av livet vid vattnet men är orolig för att bebyggelsen, genom det höga antalet bostäder, ska bli så tät och hög att den gamla stadens karaktär hamnar i skuggan, både bokstavligt och bildligt. Kungälvs själ finns i trästaden, i fästningen och i siktlinjerna längs älven.

Trafiken är en annan källa till oro. Redan i dag upplevs trängsel i rusningstid, och med fler bostäder ökar risken för långa köer, vilket inte bara påverkar framkomligheten, utan också miljö och hälsa då stillastående trafik innebär mer buller och utsläpp.

Kungälv förtjänar en utveckling som både hedrar det förflutna och tar ansvar för framtiden och att Kexstaden kan bli en stadsdel som förenar – inte splittrar – stadens själ.

KOMMENTAR

I övrigt se de allmänna kommentarerna på sida 5 – 8.

29.PRIVATPERSON 29 (2025-09-13)

Anser inte att planprogrammet är förenlig med gällande lagstiftning och hänvisar till olika paragrafer i Miljöbalken och Plan- och Bygglagen och att det saknas en miljökonsekvensbeskrivning.

Hen yrkar på att planprogrammet omarbetas då uppförandet av höga byggnader i sättningskänslig lera i ett översvämningsområde innebär betydande risker för olyckor och skador.

Hen påpekar att planområdet ligger i anslutning till ett Natura 2000 och att en habitatbedömning måste göras och om åtgärder som kan ha betydande påverkan på Natura 2000 områden tillåts måste tillstånd sökas.

Hen påpekar också att strandskydd återinträder vid ändring av äldre detaljplaner och dispensprövning behövs.

Vidare påpekar hen att tillåtna bullernivåer redan överskrids och att föreslagen exploatering riskerar ytterligare överskridanden. Planprogrammet kommer att leda till ohälsosamma boendemiljöer genom ökad trafik, köbildningar och buller.

Hen yrkar på att kommunen tar fram ett eget förslag som inte styrs av Orklas intresse av vinstmaximering. Hen menar att även en utredning för en hållbar trafiklösning är nödvändig.

KOMMENTAR

I kommande detaljplanearbete kommer en miljökonsekvensbeskrivning att tas fram. Avgränsningssamråd kommer att hållas med Länsstyrelsen för att fastställa vilka utredningar

som behöver göras. Avstämning av påverkan på Natura 2000 har hållits i ett tidigt skede med Länsstyrelsen och i detaljplanearbetet kommer ny avstämning att göras.

Strandskyddet kommer att återinträda och kommunen kommer att i kommande detaljplanearbete stämma av strandskyddets utbredning med Länsstyrelsen.

I övrigt se de allmänna kommentarerna på sida 5 – 8.

30. PRIVATPERSON 30 (2025-09-13)

undrar hur trafiken ska komma till och från Kexstaden och Kungälv då sträckan Strandgatan – Färjevägen – Bohusbron – Eriksdal redan är mättad, har dagliga infarkter och är extra sårbar vid trafikproblem på E6. Fastigheter som har direkt utfart på Strandgatan upplever under rusningstrafik stora svårigheter, framförallt vid vänstersväng.

Hen menar att man som stadsplanerare bör utgå från trafik och infrastruktur och målet om minskning av trafik i centrum och utifrån det besluta om hur många bostäder som kan byggas.

Hen påpekar att de i sin bostadsrättsförening på Strandgatan har ett högt bilinnehav och kö till de parkeringsplatser som finns inom fastigheten och undrar om det blir ett lika högt bilinnehav i Kexstaden.

Hen önskar svar på följande frågor:

Hur ska man lösa trafiken som ett bostadsprojekt av föreslagen omfattning genererar? Vad händer västerut, efter den föreslagna genomfartsgatan ansluter till Trädgårdsgatan?

Vilken sträcka av Strandvägen avses breddas och vad blir det för konsekvenser för Strandparken och kringboende?

Hur mycket trafik tål sträckan över Fästningsholmen? (G:a torget – Färjevägen – Bohusbron – Eriksdal)?

Hur säkerställs att Västra gatan inte blir ”genomfartsgata” vid stockning/infarkt på Strandgatan?

KOMMENTAR

Planprogrammet har kompletterats med tydligare karta över trafikåtgärder utanför planprogramsområdet.

Västra gatan är inte tänkt att användas för att lösa den trafik som alstras av planprogrammet. Åtgärder på Västra gatan för att stävja genomfartstrafik kan behöva genomföras även om inte planprogrammet realiseras.

Strandgatans utformning kommer att studeras mera i detalj i kommande detaljplanearbete.

I övrigt se de allmänna kommentarerna på sida 5 – 8.

31. PRIVATPERSON 31 (2025-09-13)

Har synpunkter och förslag till hur området och dess byggnader kan utformas.

Hen tycker att man ska utforma området så att så många som möjligt ska kunna se bohus fästning från sin bostad då fästningen är unik och mycket vackrare att se på än motorvägsbron. Älven är vacker, men det är inte unikt med vatten i västsverige. Fortsätt bygga/värna varumärke två fästningar.

Huskroppar som har fönster i riktning mot älven och fontinberget inne i kvarteren, borde ha ett vinklat fönster lika hyreshuset på trollhättevägen 5 i kungälv för att främja utsikt mot fästningen.

Hen påpekar att 13 våningars höghus skuggar stora ytor och bör undvikas. Höga byggnader kan även bidra till ett mikroklimat med starka vindar.

Hen menar att endast ett hus i hela kexstaden borde vara av "industritegel" likt det på gamla bräckboden och att det huset ska vara ett av höghusen. Höghusens design borde ha kex/kakmönster.

En mörk fasaden bör undvikas på övriga hus, för att få in så mycket ljus som möjligt ned till lägenheter på plan 1, 2 och 3, som ligger mot smalare gata. Alla andra hus borde ha pastellfärger. Tänk mulen november och januari. Då behövs ljus och färg i tillvaron.

Hen menar att gröna villan, borde flyttas till fästningsholmen eller rivas. De nya husen mot strandgatan kan ha den gröna färgen på fasaden och vita fönster till minne av svunnen tid. Allt för att fler lägenheter ska få utsikt mot fästningen.

Vidare förespråkar hen att hamntorget får en varierad form och läas med genomskinliga vindskydd.

Trottoarer och hårda tegelfasader kan ha mönster av smörgåsrån, ballerina/ singoalla, mariekex.

Hen undrar också om antalet parkeringsplatser hålls nere och de boende åker till jobbet mestadels med kollektivtrafik - var ska de boende som ändå vill ha bil för att kunna ta sig till exempelvis sommarhus, golfbanor och svartedalen parkera sin bil.

Hen undrar om det kommer att finnas solfångare på taken.

Hen tycker att det blir bra med en hamnpromenad, att projektet planerar för framtida havsnivåer och att det planeras för växtlighet längs gatorna.

Hen avslutar med att konstatera att kungälv inte är göteborg och kommer aldrig bli ett göteborg utan kungälv är porten till bohuslän och att man ska bygga hus som återspeglar det.

KOMMENTAR

I kommande detaljplanearbete kommer ett kvalitets- och gestaltningsprogram att tas fram. I ett kvalitets/gestaltningsprogram kan bland annat förslag till mönster, material och färg på fasader och gator ges.

Storlek på och utformning av allmän plats som gator, torg och parker kommer att studeras och regleras i kommande detaljplanearbete.

Hur området ska energiförsörjas kan inte regleras i en detaljplan – men man kan undvika att införa bestämmelser i plankartan som omöjliggör solceller. På tak närmast bebyggelsen på Västra gatan kan det bli aktuellt med ett förbud mot solceller.

I övrigt se de allmänna kommentarerna på sida 5 – 8.

32.PRIVATPERSON 32 (2025-09-13)

Bor med sin familj i trädgårdsstaden, strax intill planområdet och är direkt berörd av förslaget.

Hen är inte emot en utveckling av kexstaden men anser att den måste ske på ett sätt som är hållbart både för de som redan bor här och för framtida invånare och att hänsyn tas till barns vardag, folkhälsa och trygghet och de natur- och kulturvärden som gör kungälv unikt.

Hen påpekar vikten av att följa barnkonventionen, som är svensk lag sedan 2020, att barns bästa ska beaktas i alla beslutsprocesser och menar att planprogrammet inte belyser barnperspektivet.

Planprogrammet innehåller enligt hen flera allvarliga brister som måste rättas till innan processen går vidare.

Trafikfrågorna behöver utredas mer då det finns risk att mycket trafik sprids till lugna bostadsgator när folk försöker hitta genvägar, vilket påverkar trafiksäkerheten i området. Villaområdet norr om västra strandgatan är redan bullerutsatt i och med motorvägsbron och mer trafik innebär ökat buller som kan vara svårt att åtgärda.

Luftkvaliteten behöver utredas innan programmet antas.

De påpekar att ingen grundskola finns med i programmet och att skolorna i kungälv hårt belastade redan idag. Om en helt ny stadsdel av den här storleken byggs utan att planera för en skola riskerar barn att få längre skolvägar, större klasser och en försämrad vardagsmiljö.

Geotekniska förhållanden behöver utredas mer, inklusive lodning av älvbotten.

Skydd mot översvämning kan inte skjutas på framtiden. Skyfalls- och översvämningsskydd måste byggas samtidigt som området exploateras.

Markföroreningar behöver undersökas ytterligare och en tydlig och finansierad saneringsplan, inklusive ansvarsfördelning och finansiering, behöver tas fram.

Byggnadshöjderna måste begränsas till 3–5 våningar för att småstadskaraktären och kulturmiljön ska bevaras och viktiga vyer mot bohus fästning inte blockeras.

Planen förutsätter omfattande pålning. Det innebär risk för vibrationer och skador på befintliga hus. Byggskedet måste därför regleras med krav på vibrationsmätningar, för- och efterbesiktningar och skyddsåtgärder och det måste säkerställas att fastighetsägare får full ersättning vid skador.

Älvparken måste bevaras i sin helhet, ingen förskola eller bostadsbebyggelse kan tillåtas, i enlighet med planprogrammets egna mål om en stark blå-grön struktur och kommunens strukturplan (2024).

Natura 2000-kraven måste uppfyllas –och en lämplighetsbedömning enligt mb 7 kap. 28 a § göras. Dagvattenlösningar får inte försämra nordre älvs ekologiska eller kemiska status, i enlighet med eu:s ramdirektiv för vatten.

Dagvattenhanteringen behöver ses över. Direktutsläpp av dagvatten i nordre älv riskerar att strida mot eu:s vattendirektivs ickeförsämringsprincip.

Bullergränser måste respekteras och riktvärdena för bostäder och förskolor hållas, och åtgärder ska redovisas i programskedet.

Byggskedet regleras tydligt – krav på vibrationsmätning, för- och efterbesiktning samt skyddsåtgärder ska införas, och fastighetsägare ska garanteras full ersättning enligt mb 32 kap. Vid eventuella skador.

Samrådsprocessen kompletteras – nya handlingar som redovisar ovanstående punkter ska tas fram innan programmet går vidare, så att sakägare får en reell möjlighet att yttra sig.

KOMMENTAR

I kommande detaljplanearbete kommer en barnkonsekvensanalys att tas fram och barnperspektivet beaktas.

Kommunen har en pågående utredning om var det är lämpligt att planera för en ny grundskola.

Byggskedet regleras inte i en detaljplan – men på plankartan kan information lämnas om att det finns en vibrationsutredning.

Avstämning om påverkan på Natura 2000 har i tidigt skede hållits med Länsstyrelsen och kommer att ske igen under kommande detaljplanearbete.

I detaljplanearbetet kommer även en dagvattenutredning att tas fram som kommer att utreda vilka reningsåtgärder som behövs innan dagvattnet kan släppas ut i Nordre Älv.

Programmet har inte omarbetats. Sakägare kommer att kunna yttra sig igen i detaljplaneskedet.

I övrigt se de allmänna kommentarerna på sida 5 – 8.

33.PRIVATPERSON 33 (2025-09-12)

är orolig för hur programförslaget kommer att påverka Trädgårdsstaden där hen har bott i över 10 år. Hen undrar hur områdets icke pålade hus kommer att påverkas och är även orolig för att fastighetsvärdet ska minska.

Hen menar att 1600 nya bostäder är en för hög exploatering. Hen är orolig för att det blir mer trafik även på omgivande gator såsom Rådmansgatan, Kristinedalsgatan, Åsgatan, Gamla Gärdesgatan, Bäckgatan och Västra Strandgatan och att detta leder till ökat trafikbuller även på dessa gator.

Hen motsätter sig planprogramsförslaget för Kexstaden i dess nuvarande form, särskilt på grund av risker kopplade till markförhållanden, bebyggelsetäthet, trafik, samt brist på kultur- och grönmiljöhänsyn och framför följande invändningar:

Det finns risk för byggskador på befintliga hus. Husen i Trädgårdsstaden är vanligtvis byggda under åren 1920 till 1940. Det räcker att en granne gräver lite i sin trädgård, så skakar husen. När det för mer än 10 år sedan grävdes på Västra Strandgatan för att bl.a. bygga murarna mot översvämning fick flertalet hus sprickor i murar och fasader. Hen efterfrågar en vibrations- och sättningsanalys utförd av oberoende sakkunniga, för- och efterbesiktning av fastigheter och en skadeförsäkring som garanterar att skador på byggnader ersätts fullt ut.

Hen menar att programförslaget innebär en kraftigt ökad trafikbelastning på idag redan pressade vägar och att det blir det totalstopp i centrala Kungälv när det är stopp på E6:an i närheten av Kungälv. Att trafiken då ska ledas via Västra Strandgatan kommer innebära höjda bullernivåer, sänka värdet på alla hus i Trädgårdsstaden och skapa stor otrygghet för barn, äldre och rörelsehindrade.

Programförslaget riskerar att Kexfabriken kulturarv i form av industrihistoria utraderas istället för att bli en integrerad del.

Hen menar även att tät bebyggelse kräver tillgång till grönområden och rekreativa ytor och att programförslaget inte har det i tillräcklig omfattning och att det saknas en plan för klimatanpassning av området.

Hen påpekar att Älvparken används dagligen av motionärer, skolklasser med flera och att det flera gånger per år arrangeras olika evenemang. Med en förskola och en breddning av Västra Strandgatan tas en stor del av parkmarken i anspråk.

Hen är orolig för översvämning och var vattnet tar vägen om marknivån inom planprogramsområdet höjs.

Hen tycker att det är oansvarigt att föreslå byggnation i ett område som är rödmarkerat enligt SGI:s (Statens geotekniska instituts) skredriskkartering och hänvisar till senare års allvarliga skred i bland annat Lökeberg och Stenungsund och tycker att det är anmärkningsvärt att det är så mycket information om geoteknik som saknas i planprogrammet.

Hen påpekar att det finns risk för att Natura 2000-området, “Göta älv–Nordre älvs dalgång”, på andra sidan Nordre älv, som utgör ett viktigt rast- och häckningsområde för flera fågelarter som är särskilt skyddsvärda, kan komma att påverkas negativt genom bland annat ökad

mänsklig aktivitet, buller och ljusföroreningar och barriäreffekter. Hen vill därför att planprogrammet inte genomförs i sin nuvarande utformning och att en utredning görs för att undersöka vilken påverkan en byggnation kan ha på Natura 2000-området.

Hen yrkar på att planprogrammet för Kexstaden inte antas i sin nuvarande form, då det riskerar att medföra oacceptabel påverkan på mark, miljö, hus i närområdet, trafik, buller och säkerhet. Hen anser att följande måste utredas innan ett antagande:

- Pålningens effekter för grannfastigheter
- Alla geotekniska förutsättningar
- Trafiklösningarnas effekter på säkerhet, trygghet och hållbarhet
- En fullständig Natura 2000-prövning, inklusive konsekvensbedömning
- Förstärkning och bevarande av grönstruktur och kulturmiljö
- En fullständig, miljöteknisk markundersökning

Hen föreslår att istället att kommunen inleder förhandlingar om att köpa marken då området har stor potential att utvecklas till en grön, inkluderande och tillgänglig plats för hela kommunens invånare – exempelvis som ett natur- och rekreationsområde med höga ekologiska och sociala värden.

Ett sådant alternativ skulle kunna vara hållbart utifrån att det kan ge ekologiska värden som bland annat skydd av biologisk mångfald, stärkt grön infrastruktur längs Göta älv och ekosystemtjänster, men även sociala värden med bra tillgång till kostnadsfri rekreation nära tätorten, trygga, tillgängliga promenad- och cykelstråk längs älven, en pedagogisk resurs för skolor och förskolor plats för gemenskap och möten över generationsgränser. De ekonomiska värdena kan vara kostnadseffektiv klimatanpassning, möjlighet till turism och att det blir billigare att förvalta ett natur- eller rekreationsområde än att bygga och underhålla ny infrastruktur.

Området skulle kunna bli en plats som speglar Kungälvs natur- och kulturarv och knyter an till älvlandskapets historiska betydelse, med natur- och kulturmiljöer som stärker den lokala identiteten och känslan av samhörighet.

En natur- eller ekopark här skulle kunna bli en unik och stolthetsskapande plats för kommunen. En grön profil stärker kommunens varumärke och attraktivitet – för boende, företag och investeringar.

KOMMENTAR

En avstämning har tidigt gjorts med Länsstyrelsen för att bedöma om planprogrammet kan komma att påverka Natura 2000 området. En ny avstämning med Länsstyrelsen kommer att göras i kommande detaljplanearbete.

I övrigt se de allmänna kommentarerna på sida 5 – 8.

34.PRIVATPERSON 34 (2025-09-12)

Anser att bebyggelsen ska bestå av sammanbyggda trähus i upp till tre våningar, liknande bebyggelsen på Västra Gatan.

Hen anser att Strandpromenaden är bra men bör kompletteras med en badplats i älven.

KOMMENTAR

Om det är möjligt med badplats i älven kommer att utredas i kommande detaljplanearbete. Om en badplats är möjlig beror på bland annat vattenkvalitet och befintlig och kommande båttrafik.

I övrigt se de allmänna kommentarerna på sida 5 – 8.

35. PRIVATPERSON 35 (2025-09-12)

Bor längs Västra Strandgatan och motsätter sig planprogramsförslaget i dess nuvarande utformning då det innebär en oskälig belastning på befintliga bostadsområden och strider mot grundläggande krav i Plan- och bygglagen (PBL) och Miljöbalken, särskilt avseende människors hälsa, säkerhet och en långsiktigt god livsmiljö.

Hen hävdar att planprogrammet, i sin nuvarande form, försämrar trafikmiljön i centrala Kungälv, leder till bullernivåer över riktvärden, medför betydande risker för översvämning, skred och sättningar i befintliga bostäder, bygger på ofullständig kunskap om markföroreningar, skadar riksintresse för kulturmiljö och försämrar Älvparken som grön resurs för hela staden.

Hen yrkar på att planprogrammet i nuvarande form inte godkänns och att kommunen utreder ett alternativ med lägre exploateringsgrad, som uppfyller PBL:s krav på lämplig markanvändning och god livsmiljö, att fullständiga riskbedömningar och analyser genomförs under programskedet, särskilt för geoteknik, föroreningar och buller och särskild prövning görs av konsekvenserna för befintliga bostadsområden.

Hen motsätter sig att Västra Strandgatan ansluts till Strandgatan för att avlasta Krukanrondellen då detta innebär att en idag lugn bostadsgata riskerar bli en genomfartsled.

Hen menar att planprogramsförslaget medför en ökade olycksrisk vid Västra Strandgatan och en försämrad boendemiljö med inskränkt tillgänglighet till Strandparken och Älvparken. Den ökade trafiken längs Västra Strandgatan innebär inte bara en kraftigt försämrad boendemiljö utan riskerar även att påverka fastighetsvärden negativt. En gata som idag är en trygg bostadsgata förvandlas till genomfartsled med buller och barriäreffekter, vilket minskar attraktiviteten för både nuvarande och framtida boende.

Hen påpekar att bullernivåerna redan idag överstiger Naturvårdsverkets riktvärden och Folkhälsomyndighetens rekommendationer för bostäder och oroar sig för att ett genomförande av planprogrammet ska innebära att trafikbullernivåerna höjs ytterligare.

Hen är även orolig för översvämningar och skred då SGI har pekat ut delar längs Nordre älv som högriskområden för skred och undrar om planerad markhöjning innebär en försämring av stabiliteten. Hen hävdar att storskalig byggnation på en instabil älvsläntstrider mot lagstiftningens krav på säker lokalisering.

Hen påpekar att det redan idag finns problem med sättningsskador och vibrationer i området och är orolig för att den föreslagna byggnationen ska ge sättningsskador och sänka värdet på närliggande fastigheter.

Hen menar vidare att det krävs en fullständig riskbedömning av markföroreningar och en saneringsplan.

Hen är också orolig för att Västra gatans riksintresse för kulturmiljö ska skadas i och med att stadsbilden och småstadskaraktären förvanskas.

Hen påpekar att Älvparken används dagligen av barn, ungdomar, skolor och föreningar. Den har utvecklats som en central mötesplats och folkhälsosatsning. Planprogramsförslaget innebär minskad tillgång och kvalitet genom exploatering och ökad trafikbelastning. Hen hänvisar även till 3-30-300-principen (att man ser tre träd från sin bostad, att staden har en trädkrontäckning på 30% och att man har högst 300 meter till en park) och att det finns

forskning som visar på att det finns direkta samband mellan grönstruktur, psykisk hälsa och folkhälsa.

KOMMENTAR

Föreslagen breddning av Västra Strandgatan är till största del för att förbättra tillgänglighet och trafiksäkerhet för gående och cyklister.

Planprogrammet har kompletterats med texter om 3-30-300 och förtydligad karta över grönstrukturen.

I övrigt se de allmänna kommentarerna på sida 5 – 8.

36.PRIVATPERSON 36 (2025-09-12)

Tycker att det känns bra att kommunen vill göra något med området och att det känns bra att det planerade kan bli verklighet.

KOMMENTAR

Kommunen tackar för yttrandet.

37. PRIVATPERSON 37(2025-09-12)

Motsätter sig att man bygger hus i 13 våningar - det passar inte in i Kungälvs småskaliga innerstadsmiljö och hoppas att man behåller så mycket som möjligt av de gamla byggnaderna.

Hen påpekar att det är viktigt att ha ljusinsläpp mellan husen så att det skapas en trivsam boendemiljö och att bebyggelsen behöver utformas med hänsyn till Kungälvs övriga bebyggelse och kulturmiljö.

Hen önskar sig en trevlig stadsdel med en strandpromenad och lägre bebyggelse än vad som föreslagits.

Som boende på Västra Gatan är hen orolig för markförhållandena och undrar vem som ansvarar för att omgivande bebyggelse inte påverkas vid byggnation och att befintlig bebyggelse skyddas mot skred och översvämning? Vid bygget av kvarteret Klocktornet så skakade även hens hus som ligger 100 meter ifrån.

KOMMENTAR

I det kommande detaljplanearbetet kommer det att utredas vilka byggnader som kan och ska bevaras.

I övrigt se de allmänna kommentarerna på sida 5 – 8.

38.PRIVATPERSON 38 (2025-09-12)

Säkerhet och rasrisk

Stabiliteten är generellt ansträngd visar geologiska utredningar i aktuellt område. När det gäller bebyggelse får det inte ske på mark som inte är säker för människor. Det strider mot lagen. PBL.2kap.5 paragraf. Kungälvs Posten publicerade en artikel 2023–0909 av Anna Hedlund” I centrala Kungälv finns två områden där skredrisken bedöms som hög, Kexfabrikens område och vid Fars hatt…Det här kommer från källa: SIG mellan 2009 och 2012 kartläggning av skredrisken längs hela Göta älv samt Nordre älv förbi Kungälv till Kornhalls färja. Även: och MSB uttryckte varningar för ras och skred. Stabiliteten är inte tillräckligt utredd. Om kommunen ändå tillåter byggnation bryter den mot PBL. 2 kap.5 paragraf och kan då hållas ansvariga för framtida skador.

Förorenad mark

Marken visar halter över MKM och förekomst av farligt avfall. Enligt försiktighetsprincipen ska åtgärder göras vid risk för skada. Utan detta gjort är planen

olaglig då det krävs sanering och fullständig undersökning av marken.

Strandskydd

Området för Kexstadens planområde är strandskyddat. MB 7kap paragraf 13–18 säger att dispens får endast ges om särskilda skäl finns. Kungälvs- bornas hälsa kräver att bebyggelsen ska tillvarataga människors välmående. Inte ev. utsättas för rasrisk (sprickor i kringliggande hus), buller och föroreningar.

Översvämning

Vattnet i älven stiger pga.klimatet och överbelastning av strandområden. Det kan lätt bli översvämningar i kringliggande hus. Stora kostnader för hushåll och kommun.

Buller och trafik

Fler bostäder betyder mer trafik. Buller och trafikstörningar samt olyckor ökar. Många människor rör sig i området. Bygget av denna plan gällande kexstaden kan minska värdet på övriga fastigheter. Trädgårdsstadens nuvarande unika bebyggelse kan helt förstöras av ökad trafik och risk för sättningar då marken till största delen består av lera. Kungälv är inte en stor stad som kräver ”lyxiga” restauranger och ”drömhamnar” som ex. Göteborg, Helsingborg och Stockholm.

Bevara småskaligheten

Ta hand om befintlig bebyggelse som hus , natur, kulturminnen och bygg ett hotell. Bygg gärna där marken tillåter och inte alltför höga hus bredvid/ i ett gammalt centrum. Förslag: Bygg lägre bostäder och använd befintliga fabriker. Det behövs mindre enklare bostäder för studenter, ungdomar barnfamiljer samt äldre människor i och runt Kungälv. Nordeälvbron byggdes 1968 och Bohusbron renoverades nyligen. Det är ingen slump att de ligger utanför Kungälv då det mest logiska är att trafik leds utanför stor bebyggelse. Kungälv har bra bussförbindelser med närliggande platser och kommuner. Förträffliga bussförbindelser i närheten av ”Kexstaden”. Det är väl Kungälvs intressen kommunen ska ta tillvara och inte Orklas stora och egna ekonomiska intressen??

KOMMENTAR

Strandskyddet återinträder vid detaljplaneläggning och dispens får endast ske för särskilda skäl. De särskilda skäl som kan åberopas vid planläggning är om området:

1. *är ianspråktaget på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften,*
2. *är väl avskilt från stranden av till exempel en större väg eller järnväg,*
3. *behövs för en anläggning som måste ligga vid vatten och behovet inte kan tillgodoses utanför området,*
4. *behövs för att utvidga en pågående verksamhet och utvidgningen inte kan genomföras utanför området,*
5. *behöver användas för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför strandskyddsområdet,*
6. *behöver användas för att tillgodose ett annat mycket angeläget intresse.*

Kommunen anser att strandskyddet ska hävas då platsen redan är ianspråktagen i enlighet med punkt 1 då området idag är ett inhägnat industriområde ända fram till älven. Området närmast älven ska planläggas som allmän plats för att säkerställa allmänhetens tillgång.

I övrigt se de allmänna kommentarerna på sida 5 – 8.

39.PRIVATPERSON 39 (2025-09-12)

Yttrandet är positiv till den utveckling som sker i Kungälv och skriver att det är inspirerande att se hur staden växer och förnyas samtidigt som man bevarar dess charm och unika karaktär.

Yttranden framför att det hade varit ett stort mervärde för området att planera in en naturbassäng som fritt tillgänglig för alla då en sådan skulle bli en naturlig mötesplats, skapa en känsla av gemenskap och locka både boende och besökare. En naturbassäng hade även kunnat planeras vid volleybollplanen i Älvparken, något i stil med barnbadet på Marstrand. Det skulle ge Kungälv en attraktiv och unik plats för bad, lek och rekreation nära centrum.

KOMMENTAR

Kommunen tackar för förslaget om en naturbassäng inom Kexenområdet eller i Älvparken. Att införliva och aktivera älven mer är önskvärt och hur detta kan göras kommer att studeras mer i detalj i kommande detaljplanearbete.

40.PRIVATPERSON 40 (2025-09-12)

Yttrande framför att det inte är lämpligt att bygga så höga hus i denna del av Kungälv, de höga husen kommer dominera stadsbilden. Yttrandet framför också att kulturmiljön är hotad då området ligger i siktlinje till Bohus fästning och Västra gatan.

I yttrandet skrivs att exploatören av Koggen ska få bygga på en del av Älvparken som kompensation för yta som ianspråktas av förskolegård. Samtidigt ska reningsverket byggas ut och Västra strandgatan ska breddas/byggas ut. Yttrande är frågande till om det kommer finnas någon park kvar efter detta.

Yttrande framför att trafiken är ett stort problem redan idag med många köer och att det bara finns två alternativ över Nordre älv och att det ger stora utmaningar både under byggnation och när området bebos.

Yttrandet motsätter sig planprogrammet för Kexstaden och yrkar att kommunen inte går vidare med bebyggelse på Fabrikerna/Koggen enligt nuvarande plan.

KOMMENTAR

I övrigt se de allmänna kommentarerna på sida 5 – 8.

Om förskolan placeras i Koggen kommer en del av Älvparken troligen att behöva ianspråktas. Hur mycket yta det rör sig om är inte fastställt, men Älvparken ska fortsätta vara en viktig park även i framtiden. Därför är inriktningen att alla åtgärder som påverkar parken ska vara små så att parkens funktion inte störs. Detta gäller även för eventuelle förändringar av reningsverket och breddning av gatan.

41.PRIVATPERSON 41 (2025-09-12)

Yttrandet berör geotekniken i området och frågor rörande områdets stabilitet. Yttrandet tar även upp att fastigheterna på gamla gärdet är påverkade av vibrationer. Rivning, pålning eller dumpning av byggmassor samt tyngre fordonstrafik som kan påverka gamla gärdet tas inte upp i planprogrammet. Yttrandet avslutas med ett yrkande att planprogrammet avvisas tills fullständiga geotekniska undersökningar och stabilitetsberäkningar redovisats för planområdet och hur fastigheter i Gamla Gärdet påverkas.

KOMMENTAR

I övrigt se de allmänna kommentarerna på sida 5 – 8.

42.PRIVATPERSON 42 (2025-09-12)

Yttrandet framför frågor rörande strandskydd, skredrisk, översvämning, brist på grönytor, förorenad mark, anpassning till kulturmiljö och älvens synlighet.

Gällande strandskydd framförs att marken är olämplig att bebygga och att strandskyddet återinförs.

Yttrandet framför att i hela Götaälvdalen varnas för stor eller mycket stor skredrisk och det är därför ogenomtänkt och olämpligt att bygga här. Gällande översvämning framförs i yttrandet att extremväder och höjda vattennivåer är att räkna med och att det därför inte är försvarbart att bygga på mark som kommer ligga under vatten.

I yttrandet framförs att centrala Kungälv saknar grönytor och att planområdet borde i stället föras om till en park. En del i detta är att fortsätta strandpromenaden och se till att området är tillgängligt för alla.

Gällande förorenad mark framförs i yttrandet att det inte är lämpligt att bygga på mark som innehåller gifter och yttrandet vill se en utredning där särskilt konsekvenser av att gräva i den förorenade marken utreds.

Yttrandet framför att området bör omvandlas till ett ljust, luftigt, grönt rum och har en framtidsvision med hamn med brygga och båtplatser, en musikscen, ett kafé eller två, bouleplaner, grillplatser, träd och planteringar där det finns ett begränsas antal små låga hus i tegel med gavlarna mot vatten för att bevara siktlinjer.

Angående kulturmiljö framför yttrandet att ta inspiration från när ABC-fabrikerna revs och ersättes av bostäder som är anpassade till området. Husen i kexområdet borde inte planeras med fler än två eller i enstaka fall tre våningar.

Sist i yttranden nämns Nordre älv och att denna inte får gömmas av en mur av höga hus.

Yttrande kräver att planprogrammet för "Kexstaden" rivs upp och omarbetas.

KOMMENTAR

Gällande strandskyddet så kommer strandskyddet gälla inom all allmän plats inom området, men undantag från några området för dispens kommer att sökas för att uppföra exempelvis bryggor.

Det finns i nuläget inga planer på att göra en stor park av hela området, men området kommer att flera grönytor, framförallt i anslutning till Älvstråket, som kommer vara tillgängliga för allmänheten. Älvstråket kopplar ihop Älvparken och Strandparken. Längs Älvstråket kommer kommande detaljplanearbete studera närmare de kvalitér som tas upp i yttrande rörande bryggor, båtplatser, musikscen/kulturscen, hur grönytorna ska se ut osv. Att förlägga bebyggelsen med gavel mot älven är redan föreslaget i planprogrammet, om än i en annan hushöjd.

I övrigt se de allmänna kommentarerna på sida 5 – 8

43.PRIVATPERSON 43 (2025-09-12)

Yttrandet tar upp Kexfabrikens historia och området är del av det gamla Kungälv. Yttrandet tar upp att området har potential och kan blir stadens ansikte utåt för många år. Principerna med en lägre bebyggelse i ytterkanterna och höga byggnader i mitten och en obruten strandpromenad är bra förutom att de hushöjderna är för höga. De höga byggnaderna kommer göra att Fontinberget försvinner och Kungälvs karaktär är en låg bebyggelse med berget i fonden. Kvarteren ska inte vara slutna och hamntorget kan placeras mer österut med hänsyn till de turister som besöker Fästningsholmen. Siktlinjerna som tagits fram i programmet stämmer inte med hänsyn till de gamla Kungälv och kvarteren skulle behöva vara mer snirkliga av ålderdomlig karaktär.

Yttrandet går vidare till att ställa sig frågande till antal bostäder som planeras då det förslag som utarbetas bara utgått från 1600 bostäder. En lägre exploateringsgrad förordas. De exempel som används i programmet är från stora städer och är inte tillämpliga i Kungälv. De perspektiv som visas visar dåligt bebyggelsen. Tätheten motiveras av höga byggkostnader i och med sanering och geoteknik men yttrandet menar att man behöver ha i åtanke att man inte behöver köpa marken.

Yttrandet tar upp att en hamnbassäng kan vara svårt men hänsyn till den massiva stenbädd som Kexfabriken lade ut för att stödja kajen.

Yttrandet avslutas med att en utredning behöver göras för att ta fram ett alternativ med lägre exploateringsgrad.

KOMMENTAR

I övrigt se de allmänna kommentarerna på sida 5 – 8.

44. PRIVATPERSON 44 (2025-09-11)

Yttrandet är positiv till planen. Fler boende ger möjlighet till en levande stadskärna. Möjligen kan trafiken bli svår men att detta också går att lösa.

KOMMENTAR

I övrigt se de allmänna kommentarerna på sida 5 – 8.

45. PRIVATPERSON 45 (2025-09-11)

I yttrandet framförs att trafiken i området kommer öka och att en del av trafiken kommer åka via Västra gatan, vilket sker idag där Strandgatan är högt belastad. Detta är problematiskt då Västra gatan inte är dimensionerad för sådan belastning och ökad trafik innebär även en minskad trygghet för gående. Yttrandet framför att de äldre trähusen är känsliga för vibrationer och buller och att ökad trafik på Västra gatan riskerar att försämra boendemiljön och byggnadernas långsiktiga bevarande. Mer biltrafik på gatan riskerar även att förvanska gatans historiska karaktär och kan även leda till försämrad luftkvalitet.

Västra gatan får därför inte ses om en del av lösningen för ökad trafik till följd av Kexstaden. Västra gatan borde vara enkelriktad och ha förbud mot genomfartstrafik (gäller ej boende eller behörig trafik), överväg tidsstyrda restriktioner under morgon- och eftermiddagstimmar, Begränsa tung trafik och byggtransporter och prioritera nya anslutningar öster- och västerut i Kexstaden för att avlasta befintliga gator.

Planprogrammet ska redovisa hur trafikflödena på Västra gatan påverkas, Buller- och vibrationsnivåer för boende och byggnader och gångtrafikanternas säkerhet.

KOMMENTAR

En trafikutredning för centrala Kungälv behöver göras, oaktat Kexstadens genomförande, där de frågeställningar som förs fram i yttrandet bör ingå. Förslag på åtgärder för Västra gatan delges enheten TGP (trafik-gata-park).

46. PRIVATPERSON 46 (2025-09-12)

Yttrandet berör riskerna för ras och att det krävs färdiga geotekniska utredningar och att exploatören inte borde få bygga så många lägenheter när det är kommuninvånarna som senare får stå för framtida rasrisk.

I yttrandet framförs att det föreslagen exploatering inte passar in i stadsbilden och att trafiken till följd av Kexstaden kommer vara förvärra trafiksituationen samt frågar sig hur det blir med parkeringsplatser. De alternativa vägar som föreslås i

planprogrammet är dåliga då det dels skakar i de hus som området berör dels att det finns en flaskhals längre bort som bromsar upp all trafik.

Området kring Kexstaden kommer få problem med sättningar och yttrandet undrar vem som tar ansvar för det.

Yttrandet tar även upp att området ingår i Natura2000 och är ett fågel- och fiskområde med strandskydd och frågar hur man hanterar detta när marken behöver saneras.

Yttrandet avslutas med ett yrkande om att kommunen skriftligen informerar skrivande fortlöpande med dokumenterat underlag angående ovanstående frågeställningar.

KOMMENTAR

Påverkan på Natura2000-området och Nordre älv kommer att undersökas vidare i detaljplaneskedet där hur man kan genomföra planförslaget prövas. Ingen negativ påverkan får ske på dessa områden.

Samrådsyttranden besvaras enligt lagkrav genom samrådsredogörelse.

I övrigt se de allmänna kommentarerna på sida 5 – 8.

47. PRIVATPERSON 47 (2025-09-12)

Yttrandet motsätter sig byggnation av förslaget utifrån skalan, att 13 våningshus inte passar in. Yttrandet tar upp att det är viktigt att ha ljusinsläpp mellan husen så att det skapas en trivsam boendemiljö och bebyggelsen behöver utformas med hänsyn till övriga stadens bebyggelse och kulturmiljö. Bebyggelsen ska vara lägre och inte bara motiveras utifrån vinstintresse. Yttrande vill ha en trevlig strandpromenad med en lägre bebyggelse.

Yttrandet berör också geoteknik och ställer frågan vem som ansvarar för att områden runt bebyggelsen på Kexfabrikens tomt inte påverkas.

KOMMENTAR

I övrigt se de allmänna kommentarerna på sida 5 – 8.

48. PRIVATPERSON 48 (2025-09-12)

Yttrandet tycker att planförslaget är dåligt med för höga hus som skymmer älven samt att trafiken kommer påverkas negativt. Yttrandet föreslår att det ska vara färre och lägre hus, mer gröna ytor för allmänheten och att man skapar ett kulturcentrum och kanske även ett ”Naturrum” i området.

KOMMENTAR

I området kommer det finns mer gröna ytor för allmänheten än vad som redovisas i de kartor som är med i planprogrammet. I detaljplanen kommer utgångspunkten för grönytor vara i linje med kommunens ”grön planering” som utgår från principen 3-30-300 som handlar om från varje bostad ska man kunna se 3 träd, i stadsdelen ska man sträva efter en krontäckning om 30% och man ska ha max 300 meter till ett grönområde.

I övrigt se de allmänna kommentarerna på sida 5 – 8.

49. PRIVATPERSON 49 (2025-09-12)

Yttrandet menar att planprogrammet i sin nuvarande form är oförenligt med gällande lagstiftning och riskerar att leda till allvarliga skador på kulturmiljö, människors hälsa och säkerhet, samt på miljön samt riskerar att kraftigt sänka värdet på omgivande

bebyggelse. Bebyggelsens täthet och våningsantal påverkar kulturmiljön negativt, omfattningen av saneringen är otydlig och det behövs en saneringsplan, trafik- och parkering är inte studerat tillräckligt och trafikökningen ger negativa konsekvenser, geotekniken är osäker och kan påverka omgivande bebyggelse vilket innebär att det är otydligt hur omgivande fastigheters värde påverkas.

Yttrandet framför också att området kan bli en tillgång om man inte förtätar enligt planförslaget och föreslår att kommunen tar över marken och att bebyggelsen uppförs lägre. Det som är positivt med planprogrammet är strandpromenaden och att knyta av till älven.

KOMMENTAR

I övrigt se de allmänna kommentarerna på sida 5 – 8.

50. PRIVATPERSON 50 (2025-09-12)

Yttrandet framför att geotekniken i området är dålig och hänvisar till PBL 2 kap. 5 §. Stabiliteten innebär markvibrationer som påverkar närliggande fastigheter och detta är inte tillräckligt utrett. Vidare framför yttrandet att planförslaget inte tar hänsyn till den gamla stadens karaktär och kommer att medföra ett stort kulturhistoriskt ingrepp utifrån planförslagets täthet och våningsantal. Trafiken är inte tillräckligt utredd och medför olägenheter för boende utmed Västra strandgatan. Yttrandet framför slutligen att inte rimliga alternativ och nollalternativ har redovisats vilket gör processen lagstridig och att planprogrammet bör avvisas.

KOMMENTAR

I övrigt se de allmänna kommentarerna på sida 5 – 8.

51.PRIVATPERSON 51 (2025-09-12)

Yttrandet skriver att området har en hög rasrisk och att genom tillåta byggnation bryter kommunen mot 2 kap 5§ PBL. Marken måste även saneras och man måste göra en fullständig markmiljöundersökning. Vidare skriver yttrandet att området är strandskyddat och dispens får bara ges om särskilda skäl finns. Dessutom ska Kungälvsbor inte utsättas för rasrisk (sprickor i kringliggande hus), buller och föroreningar. Yttrandet behandlar även att älven stiger och det kan bli översvämningar i kringliggande hus med stora kostnader för hushåll och kommun till följd. Fler bostäder innebär mer trafik med buller- och trafikstörningar samt olyckor. Byggnation enligt planförslaget kan minska värdet på övriga fastigheter och Kungälv behöver inte lyxiga restauranger och drömhamnar. Ta istället hand om befintlig bebyggelse och bygg ett hotell. Bygg där marken tillåter och lägre våningstal i en variation för studenter, ungdomar barnfamiljer samt äldre människor i och runt Kungälv. Trafiken ska ledas utanför bebyggelsen och det finns bra kollektivtrafik i Kungälv.

KOMMENTAR

I övrigt se de allmänna kommentarerna på sida 5 – 8.

52.PRIVATPERSON 52 (2025-09-12)

Yttrandet framför att geotekniken är dålig vilket ger omfattande förstärkningsarbeten. För att beräkna detta krävs gedigen geoteknisk kunskap inom kommunens organisation. Det kommer även krävas omfattande saneringsåtgärder. Det grönstråk som tidigare pratats om från Fästningen till Iskällan är inte utformat så som Kungälvsborna vill och är bara ett smalt betongsstråk mellan huskroppar. Vidare framför yttrandet att höja marken inom området med 1 meter krävs minst 100,000 ton makadam dvs 8000 lastbilslass och att planförslaget har inte räknat med Göteborgs stads planer med stängbara portar vid Älvsborgs fästning och Surte vilket kommer

leda till ett ökat vattenflöde i Nordre älv. Slutgiltigt skriver yttrandet att kommunen bör avstå de riskabla investeringar som krävs för att bebygga området och istället låta området blir ett grönområde. Investeringarna kan istället användas för elanläggningar, avloppssystem, skolor, idrottsanläggningar, vägar mm.

KOMMENTAR

Utformningen av Älvstråket som planeras mellan Älvparken och Strandparken har inte studerats i detalj, men kommer att vara brett nog för att inrymma både plats för gående och grönska så att Kungälvs promenadstråk länkas samman.

Portarna som tas upp i yttrandet är de stormbarriärer som Göteborgs stad har som förslag att uppföra som en yttre skyddsport för att skydda stor-Göteborg mot översvämningar. Dessa skyddsportar föreslås vara klara/uppföras 2070 och kommer inte innebära att älven kommer översvämma planområdet på grund stormbarriärerna.

I nuläget finns inga planer på att omvandla området till ett grönområde. Nollalternativet, det vill säga om området inte byggs enligt planförslaget, innebär att det är mest troligt att området kvarstår som i nuläget med fabriksbyggnader.

I övrigt se de allmänna kommentarerna på sida 5 – 8.

53.PRIVATPERSON 53 (2025-09-11)

Yttrandet framför att Nordre älv är Europas sista förhållandevis orörda och outbyggda estuarium och är Sveriges artrikaste vattendrag med ett storartat fågelliv. Därför är området känsligt och tål inte ökad båt/fordonstrafik på vattnet. Eftersom marken är sen tidigare förorenad rörs sediment upp som är skadligt för vattenlevande organismer. Marken har risk för ras och skred som får oöverstigliga konsekvenser. Yttrandet avslutas med att Kungälv inte är Eriksberg eller Hammarby sjöstad och bullret från motorvägen kommer inte tilltala eventuella köpare av bostäderna.

KOMMENTAR

Under detaljplaneskedet kommer påverkan på Nordre älv undersökas noggrant då det är viktigt att inte påverka älven negativt. Om arbeten kommer behöva göras i vattnet kommer en ansökan om vattenverksamhet göras.

54.PRIVATPERSON 54 (2025-09-11)

Yttrandet framför att inga hus ska byggas vid älven utan att det istället behövs en grönskande park. Yttrandet framför sen förslag på hur älven kan synliggöras med genom ett promenadstråk hela vägen bort till Älvmagasinet, bra tillgänglighet, gör om de byggnader som går att görs om, få in mer kulturliv i området och om byggnader ska de vara låga som inte skymmer älven från vägen.

KOMMENTAR

Kommunen tackar för yttrandet.

55.PRIVATPERSON 55 (2025-09-11)

Yttrandet ställer sig frågande till vems visioner som ligger till grund för förslaget och framhåller att det bör vara Kungälvs politiker och inte exploatören. Bebyggelsen i området borde inte vara högre än 5–6 våningar och man borde ta ett beslut att all tillkommande bebyggelse Nordre älv, Bäcken, Ytterbyvägen, Västra gatan och Fästningsholmen inte får vara högre än 6 våningar med lägre våningstal mot älven. Bebyggelsen ska gestaltas så att de påminner om Kungälvs gamla byggnader. Antal bostäder är även för högt och passar inte i Kungälv. Trafikfrågan behöver även lösas innan man planerar mer bostäder. I och med att markförhållandena är svåra är oron för vibrationer stor och även om vibrationsmätare installeras är det svårt att få ersättning för uppkommen skada.

Yttrandet är positivt till att binda ihop Strandparken och Älvparken med en Promenadväg längs älven samt att anlägga en båthamn. Det är även bra att bygga lokaler för några restauranger och caféer men viktigt att även få med grönska och det hade varit bra med en lokal för kultur.

KOMMENTAR

Visionen har tagits fram i samarbete mellan kommunen och exploatören, men det är viktigt att framhålla att planprogrammet är en kommunal handling med kommunens som avsändare. Det är därmed Kungälvs politiker som står bakom visionen.

I övrigt se de allmänna kommentarerna på sida 5 – 8.

56.PRIVATPERSON 58 (2025-09-11)

Yttrandet framför att det är för många bostäder och för höga hus i planförslaget. Det saknas utblickar över älven, mer plats för natur och grönområden, plats för kultur och ett småskaligt byggande som passar med övriga staden. Älven är viktig för Kungälv och behöver komma fram mer. Eftersom projektet har många utmaningar finns det risk för att ännu fler bostäder än föreslaget byggs för att få lönsamhet i projektet.

KOMMENTAR

I övrigt se de allmänna kommentarerna på sida 5 – 8.

57.PRIVATPERSON 57 (2025-09-11)

Yttrandet är positiv till utveckling av Kexstaden, men föreslagen exploateringsgrad och våningstal är för hög. Byggnadshöjderna måste vara lägre och antal bostäder behöver minskas så att trafiksystemet fungerar även efter utbyggnad. I byggskedet måste vibrationer och pålning planeras så att omgivande hus inte påverkas. En ny grundskola behöver planeras in. Yttrandet framför vidare att förslaget behöver ytterligare undersöka påverkan på Natura2000-området, trafik, buller, luftkvalité, markföroreningar, skyfall och översvämning. Slutligen framförs i yttrandet att förslaget att ta delar av Älvparken i anspråk för bebyggelse är i strid med ambitionen av stärka Kungälvs blå-gröna struktur, samt med kommunens strukturplan (2024).

KOMMENTAR

I övrigt se de allmänna kommentarerna på sida 5 – 8.

58.PRIVATPERSON 60 (2025-09-12)

Yttrandet tycker att man ska ta fram scenarier med lägre antal bostäder och scenarier där olika typer av bostäder (bostadsrätt/hyresrätt) kombineras med kultur, rekreation, näringsliv och offentliga mötesplatser. Föreslagen exploatering bryter mot småstadskaraktären och stadsbilden och gestaltningen behöver omarbetas med avseende på byggnadshöjder, siktlinjer och bevarande av industribyggnadernas kulturvärden. Man bör undersöka mer att ha inom området kulturhus, museum eller besökscentrum kopplat till Kexfabriken och stadens historia, parker, torg och gångstråk, småskalig näringsverksamhet, verkstäder, kaféer och ateljéer samt mötesplatser och verksamheter för barn, unga och äldre. Utöver ovanstående behövs en fördjupad analys av geotekniska, klimatrelaterade, trafikala och sociala konsekvenser.

KOMMENTAR

Inom Kexstaden är ambitionen att det ska finnas en blandning av olika bostadstyper men detta går inte att styra i planprogram eller detaljplan. Småskaliga verksamheter planeras längs promenadgatan och längs med älven. Det finns goda möjligheter att införliva mer kulturverksamheter inom området.

I övrigt se de allmänna kommentarerna på sida 5 – 8.

59.PRIVATPERSON 61 (2025-09-11)

Yttrandet är positivt till visionen men anser att Koggen bör utgå ur programmet och att trafiksituationen blir ohållbar med hänsyn till exploatering av både Nytorgsstaden och Kexentomten. Koggen bör utgå ur planprogrammet utifrån att det inte behövs mer bostäder. I stället ska kommunen köpa tomten för att ha samhällsservice där och det finns dessutom oro över att husen i gamla gärdet kommer få sättningar, skred och ökad trafik. Yttrandet vill även att våningsantalet inom Kexentomten behöver sänkas till max 6–7 våningar i mitten. Antal bostäder bör också sänkas till 800–1000 bostäder med hänsyn till bland annat befolkningsutvecklingen. Det behöver även en plan på i vilken ordning området att bebyggas. Yttrandet ställer frågan hur den allmänna platsmarken finansieras.

KOMMENTAR

Området kommer att byggas ut i etapper, men i vilken ordning etapperna byggs ut kan inte fastställas förrän ett detaljplanearbete är startat. I detaljplanen blir det tydligt hur områdena kommer hänga ihop gällande infrastruktur, både VA och trafik.

Vem som finansierar utbyggnad av den allmänna platsmarken är en förhandlingsfråga som inte är klar ännu. I detaljplanen tas ett exploateringsavtal fram som reglerar kostnader för kommunen respektive exploatör.

I övrigt se de allmänna kommentarerna på sida 5 – 8.

60. PRIVATPERSON 62 (2025-09-11)

Yttrandet tycker att Kexstaden skall byggas för Kungälvsbor inte för inflyttande och att man behöver lösa infrastrukturen först. Det kommer behövas mer parkeringar än föreslaget i planprogrammet och trafiken är redan ett problem. Yttrandet menar också på att skredrisken, sanering och översvämningsrisken måste lösas först. Stadsmiljön kommer försämras och Kexstaden ska inte ta några grönområden i anspråk. Det saknas planering för ett äldreboende inom området och miljön för befintligt äldreboende på Gärdet kommer försämras. Yttrandet tycker slutligen att man inte bör bygga högre än 4 våningar, trafiken kommer öka så att Trädgårdsgatan och Västra Strandgatan kommer bli trafikfarliga och slutligen kommer huspriserna påverkas negativt.

KOMMENTAR

I detaljplanearbetet kommer behovet av samhällsservice så som äldreboende undersökas vidare.

Rörande fastighetsvärde bedöms inte påverkan på detta.

I övrigt se de allmänna kommentarerna på sida 5 – 8.

61.PRIVATPERSON 63 (2025-09-11)

Yttrandet behandlar trafik, buller, geoteknik, miljöföroreningar, kulturmiljö och naturvärden. Gällande trafik finns det risk att omgivande gator (Västra Strandgata, Trädgårdsgatan) blir en genomfartsled och därmed en osäker trafikmiljö. Gällande buller riskerar nivåerna att överstiga Naturvårdsverkets riktvärden och Folkhälsomyndighetens rekommendationer. Området är också känsligt gällande geoteknik, översvämningar och skred och yttrandet undrar hur byggnation kan ske i ett område utifrån detta och att det redan idag går att känns vibrationerna i befintliga grannhus vid belastning. Yttrandet skriver framför även att det borde finnas ett

yttrande från SIG eller motsvarande expertmyndighet. Marken behöver även saneras och all mark är inte undersökt vilket behöver göras. Gällande kulturmiljö så innebär den höga exploateringen en förvanskning av denna. Gällande naturmiljö och Natura2000 så saknas den samlad redovisning av påverkan på detta. Älvparken är central mötes- och aktivitetsplats för barn, ungdomar, skolor och föreningar och planförslaget påverkar detta negativt genom storskalig bebyggelse och ökad trafik. Planförslaget är också oförenligt med kommunens egna klimatmål genom att det innebär ett stort tillskott av biltrafik och hårdgjorda ytor samt risk för översvämning från Nordre älv. Yttrandet avslutas med att kommunen har ett ansvar att säkerställa en långsiktigt trygg och hållbar planering även genom att ta ansvar att skattepengar inte används till kortsiktiga lösningar som i framtiden kan leda till mycket högre kostnader för sanering, skador och räddningsinsatser

KOMMENTAR

Avseende buller så kommer ny bullermätning/utredning ske under detaljplanen.

Under detaljplanearbetet kommer påverkan på naturmiljön och Natura2000 undersökas detaljerat. Den nuvarande bedömningen är att miljön inte kommer att påverkas negativt.

I övrigt se de allmänna kommentarerna på sida 5 – 8.

62.PRIVAPERSON 64 (2025-09-10)

Yttrandet motsätter sig detaljplanen för Kexstaden i dess nuvarande form. Yttrandet anser att med hänsyn till geotekniken i området så ska följande göras innan detaljplanen antas: En vibrations- och sättningsanalys utförd av oberoende sakkunniga, för- och efterbesiktning av grannfastigheter och en skadeförsäkring som garanterar att skador befintliga bostäder ersätts fullt ut. Vidare menar yttrandet att det saknas offentlig och tillräcklig redovisning av eventuella markföroreningar och att man inte borde bygga i området med hänsyn till skredrisken. Det saknas tillräckligt underlag och transparens kring hur dessa geotekniska risker ska hanteras på ett säkert och långsiktigt sätt

Planförslaget innebär ökad trafikbelastning och att planera för genomfartsleder i ett gammalt villaområde som Trädgårdsstaden kommer sänka värdet på alla husen samt att bullernivåerna kommer öka. Planförslaget innebär också att planförslaget har en negativ påverkan på kulturmiljön och att man stänger älven för resten av staden när man planerar höga hus. Det finns heller inte tillräckligt med grönytor i området och det saknas en plan för klimatanpassning. Vidare så strider planprogrammet mot EU:s fågeldirektiv (2009/147/EG) och riskerar att allvarligt påverka den skyddade naturmiljön i Natura 2000-området Göta älv–Nordre älvs dalgång.

Yttrandet föreslår att kommunen köper marken av Orkla och Aspelin Ramm och utvecklar området till ett natur- och rekreationsområde utan exploatering, vilket minskar risken för skred och skapar ett långsiktigt hållbart, tillgängligt och ekologiskt värdefullt område för alla kommuninvånare vilket ger både ekologiska, sociala och ekonomiska värden.

KOMMENTAR

I detaljplaneläggningen kommer fler utredningar göras av en mer detaljerad grad som undersöker hur genomförande av planförslaget kan ske utan påverkan på Natura2000 området och andra miljövärden i området.

I övrigt se de allmänna kommentarerna på sida 5 – 8.

63.PRIVATPERSON 65 (2025-09-11)

Yttrandet är positiv till planprogrammet och framför att det är bra att få bort kexfabriken och bygga bostäder ut med älven. Kommunen måste våga stå på sig och utvecklas, Kongahälla center är något av det bästa man gjort i kommunen. Det som saknas i Kungälv är riktigt bra restauranger med ute serveringar och folkliv på sommaren. Yttrandet avslutas med att framföra att skrivande är stolt över alla fina planteringar och alla våra viloplatser som är utplacerade vid gångbanorna inne i centrum.

KOMMENTAR

Kommunen tackar för ditt yttrande.

64.PRIVATPERSON 66 (2025-09-11)

Yttrandet framför att planprogrammet innebär oacceptabla risker och brister. Byggnaderna är för höga och tar inte hänsyn till stadsbilden och kulturmiljön och innebär en överexploatering. Marken är dessutom förorenad och det saknas en fullständig saneringsplan. Den ökade trafiken och buller innebär en försämrad livsmiljö för både nya och befintliga boende. Höga byggnader innebär ett betydande säkerhetsproblem med hänsyn till skred.

KOMMENTAR

I övrigt se de allmänna kommentarerna på sida 5 – 8.

65.PRIVATPERSON 66 (2025-09-10)

Yttrandet menar att planprogrammet har allvarliga brister i underlaget och innebär en betydande risk för människors hälsa, säkerhet och miljö. Planprogrammet strider mot grundläggande hänsynsregler i 2 kap. miljöbalken (1998:808, MB), krav på lämplig markanvändning enligt 2 kap. 5 § PBL samt relevant EU-rätt, inklusive vattendirektivet (2000/60/EG) och habitatdirektivet (92/43/EEG) och uppfyller inte kraven på en fullständig miljökonsekvensbeskrivning (MKB) enligt 6 kap. MB och 4 kap. 34 § PBL. Om bristerna inte åtgärdas, förbehåller sig undertecknad rätten att överklaga eventuella beslut enligt 13 kap. PBL.

Yttrandet menar att det saknas fullständig redovisning av översvämningsrisk och klimatanpassning och strider mot 5 kap. 4 § MB, som förbjuder åtgärder som försämrar vattenstatus, samt artikel 4 i EU:s vattendirektiv (2000/60/EG). Planförslaget undersöker inte heller tillräckligt Skred och geoteknisk stabilitet vilket strider mot 2 kap. 2–3 § MB (kunskaps- och försiktighetsprincipen) samt 2 kap. 5 § PBL. Åtgärder som föreslås borde även kräva tillstånd enligt 11 kap. MB (vattenverksamhet) och kommunen åsidosätter sitt ansvar enligt 11 kap. 10 § PBL genom att inte säkerställa dessa krav.

Utredningen om förorenad mark är otillräcklig eftersom all mark inte är undresökt och uppfyller därmed inte 2 kap. 8 § MB (ansvar för avhjälpande av föroreningar) eller 10 kap. MB (efterbehandling) samt PBL 4 kap. 14 §.

Eftersom planområdet ligger nära Natura2000 område och naturreservat ska en habitatbedömning enligt artikel 6.3 i EU:s habitatdirektiv göras. Eftersom det inte gjorts strider planförslaget mot 7 kap. 28 a–b § MB och kommunen åsidosätter EU-rättsliga skyldigheter.

Yttrandet framför ytterligare att mer hänsyn behöver tas till områdets kulturmiljö och riksintresse vilket strider mot 3 kap. 6 § MB och PBL 2 kap. 6 §. Mer trafik föreslås även på Västra Strandgatan men underlaget är baserat på äldre mätningar och strider därmed mot bland annat 2 kap. 5 § PBL. Planprogrammet uppvisar otillräcklig

bearbetning, som riskerar att försvåra snarare än underlätta kommande detaljplanearbete och dessa brister strider mot 5 kap. 7 § PBL och kommunens Strukturplan Kungälvs innerstad (2024).

KOMMENTAR

Planprogrammet ger ingen byggrätt utan en inriktning. Lämplighetsprövningen i enligt med PBL och MB görs i detaljplaneskedet där alla frågor som yttrandet berör prövas ytterligare.

66.PRIVATPERSON 67 (2025-09-10)

Yttrandet föreslår att vid byggnation, bibehåll utsikten mot älven för de boende på strandgatan och västra gatan genom att planera för enplansvillor med källare, men en strandpromenad vid älven och eventuellt bryggor för båtinnehavare. Det räcker med höga hus i Kungälv.

KOMMENTAR

I övrigt se de allmänna kommentarerna på sida 5 – 8.

67.PRIVATPERSON 68 (2025-09-10)

Yttranden framför att programförslaget är kraftigt överdimensionerat och kompakt betongbygge som inte tar hänsyn till kulturmiljön i området. Husen är för höga och antal bostäder för många. Planera istället för låg bebyggelse med tillgång till älv och nyplanterade parker och grönområden. Yttrandet framför också att det hade varit intressant med klart besked hur de olika politiska partierna ställer sig till Kexstaden.

KOMMENTAR

I övrigt se de allmänna kommentarerna på sida 5 – 8.

68.PRIVATPERSON 69 (2025-09-10)

Yttrandet motsätter sig planprogrammet i dess nuvarande utformning för att det är för många risker som inte är undersökta tillräckligt så som ras, föroreningar, naturvärden och kulturmiljö. Yttrandet är orolig för hur omgivande befintligt bebyggelse påverkas av byggnation inom Kexstaden och föreslår att man istället ska bygga max trevåningshus i området, måttligt med lokaler och att Älvparken behålls i nuvarande storlek. Ekonomin i exploateringen är inte kommunens ansvar.

KOMMENTAR

Rörande naturvärden så kommer föreslagen bebyggelses påverkan på naturvärdena i området undersökas i kommande detaljplanearbete. Kexstaden kommer också innehålla mer grönområden än vad som i nuläget redovisas i planprogrammet strukturkarta, i nuläget redovisas bara vart de största allmänna grönområdena kommer att vara (Älvstråket, Trädgårdsgatan/Trädgårdsplatsen).

I övrigt se de allmänna kommentarerna på sida 5 – 8.

69.PRIVATPERSON 70 (2025-09-10)

Yttrandet motsätter sig planprogrammet utifrån kulturmiljö och påverkan på stadsbilden, brister i genomförbarhet och stadsbyggnadskvalitet, negativ påverkan på Älvparken, negativ påverkan på fastighetsvärdet på omgivande fastigheter och nuvarande boendemiljö, marken är inte lämplig utifrån geotekniska förutsättningar, påverkan på Natura 2000 och fågel- och fiskfauna och slutligen miljökvalitetsnorm för

vatten. Yttrandet yrkar att planförslaget avslås i sin nuvarande form och att alternativa lösningar utreds.

KOMMENTAR

Älvparken är viktig för centrala Kungälv och negativ påverkan på parken kommer att undvikas så att parkens funktion inte tas bort. Breddning av Västra Strandgatan kommer att undersökas vidare i detaljplaneskedet för att se hur detta kan ske. Rörande fastighetsvärde bedöms inte påverkan på detta. Påverkan på Natura 2000 området och fågel- och fiskfaunan i området kommer också undersökas detaljerat i detaljplaneskedet.

I övrigt se de allmänna kommentarerna på sida 5 – 8.

70.PRIVATPERSON 71 (2025-09-09)

Yttrandet framför att förslaget i dess nuvarande form väcker stora miljö-, trafik- och säkerhetsskäl och bör omarbetas i grunden innan detaljplanearbete fortsätter. tt bebygga Kexfabriksområdet är mycket positivt för Kungälvs utveckling och att skapa en attraktiv småstadsidyll nära Göteborg och det är viktigt tar hänsyn till områdets historiska karaktär, boendemiljö och säkerhet. Yttrandet menar att mängden bostäder och deras höjd inte tar hänsyn till den äldre bebyggelsen och att det finns brister i framtagen underlag för att kunna bedöma påverkan geotekniskt, buller- och trafikperspektiv samt konsekvenser för angränsande fastigheter. Den höga och täta bebyggelsen riskerar att skapa en boendemiljö med dåligt ljusinsläpp, brist på grönytor och sämre hälsa för boende.

Antal våningar är för högt och inga fasta maximala våningar anges. Marknivån planeras höjas med totalt cirka 5 m (1,5 + 3,5 m). I kombination med föreslagna våningsantal innebär detta i praktiken byggnader i nivå med 4–6 våningar sett mot omgivande bebyggelse. De preliminära illustrationerna visar bl.a. ett sexvåningshus mot Västra Strandgatan vilket strider mot formuleringen om lägre höjd mot befintlig bebyggelse. En harmonisering med intilliggande byggnader saknas i de visuella underlagen. Koggen 1, 2 &3 bör behålla nuvarande verksamhet eller att bebyggas med låga hus/radhus för att harmonisera med omgivningen.

Presenterade visualiseringar är undermåliga och behöver tas fram innan programmet antas.

Rörande miljö och risk så kommer ny bebyggelse ge ökad trafik och därmed ökade bullernivåer som påverkar nuvarande boendemiljö negativt och det finns heller inte tillräckligt redovisade lösningar rörande trafiksituationen. Det behövs även konkreta geotekniska analyser som även redovisar konsekvenser för angränsande byggnader, vilka åtgärder som behövs samt kostnadsansvar för sådana åtgärder.

Planprogrammet betonar vikten av grönska men föreslår att 3200 m2 av Älvparken tas i anspråk för förskola vilket inte redovisas tillräckligt i planprogrammet.

Planprogrammet saknar en analys av hur trygghet och säkerhet ska upprätthållas i en tät koncentration av bostäder.

Det saknar en tydlig helhetskalkyl över hur utbyggnaden påverkar kommunens ekonomi och invånare. Det måste också framgå hur övriga myndigheter och aktörer (Trafikverket, polis, Västtrafik m.fl.) berörs och vilka åtaganden som krävs.

Yttranden yrkar därför att planprogrammet omprövas och ett annat förslag tas fram, att man anger tydliga maximummått i meter (relaterat till gatuplan) i stället för vaga formuleringar om antal våningar, tar fram fullständiga utredningar (geoteknik, buller mm)), Säkerställer att minst nuvarande parkyta i Älvparken bibehålls eller förstärks

och att Koggen 1–3 prövas som möjlig utökning av park- och rekreationsytor i stället för bostadsexploatering samt redovisar hur trygghet, barnvänlighet och social kvalitet ska säkerställas i den planerade bebyggelsen.

KOMMENTAR

Planprogrammet har kompletterats med fler visualiseringar.

I kommande detaljplaneskede kommer en barn- och socialkonsekvensanalys göras för att se hur planförslaget kan justeras för att vara bättre ur både ett barnperspektiv och ett socialt perspektiv vilket innefattar bland annat trygghet. Detaljplanen inarbetar sedan analysens slutsatser.

I arbetet med planprogrammet tas kostnadskalkyler fram löpande av både kommun och exploatör som arbetsmaterial.

I kommande detaljplaneskede tas ett exploateringsavtal fram mellan kommunen och exploatören som reglerar bland annat kostnader i samband med genomförande av detaljplanen.

Både i arbetet med planprogrammet och i kommande detaljplanearbetet involveras berörda verksamheter och myndigheter. Länsstyrelsen har en granskande roll för kommunens planarbete och ställer höga krav vid kommande detaljplanearbete

I detaljplanearbetet kommer maximalt antal meter för byggnader regleras. I planprogrammet anges bara våningstal då det är generellt sett lättare att avläsa i exempelvis en visualisering.

I övrigt se de allmänna kommentarerna på sida 5 – 8.

71.PRIVATPERSON 72 (2025-09-09)

Yttrandet framför att planförslaget motsätter sig sin egna vision om staden vid vattnet. Det är postivt att området kring Kexfabriken unteckas men inte i den täthet och höjd som föreslås. Skapa istället ett levande område med caféer och restauranger och lägre bebyggelse.

Det antal våningar som föreslås riskerar att skapa en trång och skuggig miljö där solljuset inte når ner till lägre våningarna och det finns en oro att den planerade bebyggelsen blir alltför massiv. Förslaget tar inte hänsyn till områdets kulturmiljö.

Planprogrammet betonar vikten av grönska men föreslår att 3200 m2 av Älvparken tas i anspråk för förskola vilket inte redovisas tillräckligt i planprogrammet.

Antalet bostäder innebär en ökad påverkan på buller och trafiksituationen i området vilket påverkar nuvarande boendemiljö negativt. Miljö- och riskaspekter har inte behandlats tillräckligt i planförslaget, trots att området är känsligt och redan i dagsläget belastat på flera punkter.

Breddningen av Västra strandgatan redovisas inte tydligt.

Det finns inga konkreta analyser av skred- och sättningsrisker och inga analyser av hur närliggande fastigheter påverkas av detta vid exploatering och det saknas en redovisningar av påverkan på strandskydd/Natura 2000 inom Älvparken i och med att en del av parken föreslås tas i anspråk för förskola.

Yttranden avslutas med att planprogrammet ska avvisas i nuvarande form och Det höga antalet bostäder bör kraftigt minskas, och byggnadernas höjd och volym reduceras, en ny geoteknisk utredning tas fram som även innefattar hur omgivande fastigheter påverkas, Koggen 1,2 och 3 omarbetas från grunden, med större respekt för både platsens historia och framtida boendemiljö, att ett helhetsgrepp tas rörande

trafiken, att Älvparken besvaras i sin nuvarande form och att det klargörs hur djurlivet skyddas.

KOMMENTAR

Breddning av Västra Strandgatan kommer att undersökas vidare i detaljplaneskedet för att se hur detta kan ske.

Påverkan på Natura 2000 området och fågel- och fiskfaunan i området kommer också undersökas detaljerat i detaljplaneskedet.

I övrigt se de allmänna kommentarerna på sida 5 – 8.

72.PRIVATPERSON 73 (2025-09-08)

Jag vill härmed framföra mitt yttrande gällande planprogrammet för Kexstaden i Kungälv. Förslaget, i sin nuvarande form, väcker oro ur ett miljöperspektiv, vilket jag beskriver i detta dokument.

Sällan har man sett ett planförslag som i så hög grad motsäger sin egen vision – Staden vid vattnet. Att området kring Kexfabriken utvecklas ses som positivt – men inte med den omfattning och täthet som nu föreslås. Önskan om ta tillvara Gröna villan och om möjlig göra om fabriksdelen till ex Café- och restaurangområde. Skapa ett levande område med med lägre byggnader. Speciellt Koggenområdet skulle kunna passa för radhus, parhus eller liknande för att harmonera med övriga byggnader.

Planprogrammet innebär en mycket hög exploateringsgrad med stora byggnadsvolymer och höga hus, vilket riskerar att skapa en trång och skuggig miljö där solljuset inte når ner till lägre våningarna. Planprogrammet visar på en mycket hög byggnadstäthet med avseende på byggnaders höjd och volym per markarea. Detta skapar oro för att den planerade bebyggelsen blir alltför massiv och överväldigande i förhållande till den befintliga miljön.

Planen tar inte tillräcklig hänsyn till de kulturhistoriska värde längs Västra Gatan samt Trädgårdsstaden, där äldre bebyggelse ger området sin unika karaktär. Den föreslagna moderna Trädgårdstaden vid Koggen 1, 2 och 3 – med sin höga, massiva bebyggelse – harmoniserar inte med den befintliga småskaliga villabebyggelsen. Istället riskerar området att domineras av en mur av byggnader som vänder sig mot vattnet, vilket förlorar den öppna känslan som idag präglar platsen.

I planbeskrivningen betonas vikten av grönområden, istället minskas grönområden i förslaget när cirka 3200 kvadratmeter av kommunens tomt vid Älvparken tas i anspråk för byggnation av en förskola. Detta beskrivs inte tydligt i planbeskrivningen.

Med det höga antal planerade lägenheter kommer buller och trafiksituationen i området bli ohållbar. Breddningen av Västra Strandgatan riskerar dessutom att öka ljudnivån ytterligare, som redan idag är hög på grund av närheten till motorvägen. En ökad trafikbelastning från fler boende kommer medföra förhöjda bullernivåer, vilket påverkar både boendemiljön och hälsan negativt.

Miljö- och riskaspekter har inte behandlats tillräckligt i planförslaget, trots att området är känsligt och redan i dagsläget belastat på flera punkter:

1.Buller från trafik: Området ligger nära motorvägen, där ljudnivåerna redan idag är för höga. En kraftig ökning av bostäder kommer att leda till ytterligare ökad trafik, vilket i sin tur ytterligare förvärrar bullersituationen. Detta är en direkt risk för människors hälsa och livskvalitet, vilket strider mot miljöbalkens krav på god ljudmiljö i bostadsområden.

2.Trafiksituation Planprogrammet redovisar inte tillräckligt tydligt hur trafiken i området och i för Kungälv som helhet ska hanteras när flera hundra nya bostäder tillkommer. Redan idag är området hårt belastat med begränsad framkomlighet. Det saknas tydliga lösningar för

kollektivtrafik, gång- och cykeltrafik samt bullerskydd, riskerar området att bli trafikmässigt ohållbart. Breddning av gator ex Västra Strandgatan som föreslås i planen beskrivs inte på ett tydligt sätt var denna mark skall tas ifrån. Skall ytterligare mark från Älvparken användas?

3.Skredrisk/sättningar: Det är mycket anmärkningsvärt att planförslaget inte redovisar några konkreta analyser av skred- och sättningsrisker, trots att området ligger inom en geologiskt känslig zon vid älven. Det är orimligt att planera så omfattande bebyggelse utan att först säkerställa markens stabilitet – både ur säkerhetssynpunkt och ur försiktighetsprincipen enligt miljöbalken. Det finns också en stor risk att angränsande fastigheter påverkas negativt vid exploatering, vilket inte adresseras i planen. Marken i området är känslig och risken för ras, sättningar eller skador på intilliggande hus bör utredas betydligt mer noggrant innan några beslut fattas. Den Geotekniska utredning som det hänvisas till är gammal. Boverket har sedan tidigare avrått från byggnation i området.

4.Strandskydd/Natura 200/Brist på grönområde: Hur kan kommunen ”ge bort” 3200 kvm till för förskola inom Koggensområde. Inom området finns ett strandskydd paragraf MB 7 kap. 13-18, hur kan kommunen bortse från detta. Planprogrammet talar om vikten av siktlinjer, grönområden ändå föreslås att kommunen ”ger bort” 3200 kvm kommunens parkmark vid Älvparken tas i anspråk för bebyggelse, detta är ett tydligt avsteg från visionen om en grön stadsmiljö. När områden för rekreation minskar samtidigt som befolkningen ökar, försämras den långsiktiga livsmiljön kraftigt. Vilken hänsyn tas till djurlivet i området, en byggnation ger effekt på de olika arter som finns i området.

5.Överexploatering: Kombinationen av höga byggnader, tät bebyggelse och undermålig hantering av miljörisker skapar en plan som inte är hållbar. En attraktiv och trivsam boendemiljö förutsätter balans mellan bostäder, infrastruktur och miljö – inte ensidig ekonomisk exploatering.

Det är beklagligt att Kungälvs kommun i detta planarbete tycks prioritera Orklas och Koggens ekonomiska intressen framför Kungälv och dess invånares långsiktiga behov, stadens historia och miljöns förutsättningar. Visionen bör vara att bygga en attraktiv stad – för nuvarande och framtida generationer, för turister och för näringslivet i Kungälv.

Slutsats:

Mot bakgrund av ovanstående yrkar jag att planprogrammet för Kexstaden i sin nuvarande form avvisas i nuvarande form. Jag uppmanar kommunen att återgå till grundläggande principer om miljöhänsyn, försiktighet och respekt för platsens förutsättningar innan processen går vidare. Sammantaget motsvarar planförslaget inte de krav som bör ställas på ett långsiktigt hållbart stadsbyggande i Kungälv

-Det höga antalet bostäder bör kraftigt minskas, och byggnadernas höjd och volym reduceras.

-Risk för skred i Kexområden samt närliggande bebyggelse behöver utredas. Ny Geoteknisk utredning behöver tas fram.

-Plan för hur nuvarande bebyggelse inte skall skadas vid förberedande markarbete, byggnation. Information om hur mätning av sättningar i befintliga byggnaders husgrunder.

-Planområdet som omfattar Koggen 1, 2 och 3 stoppas och omarbetas från grunden, med större respekt för både platsens historia och framtida boendemiljö. Områdets påverkan på miljö och omgivning är särskilt känslig.

-Trafikpåverkan i Kungälv som helhet behöver utredas och tas ett helhetsgrepp om (inte bara inom planområdet)

-Älvparken skall bevaras i sin nuvarande form.

-Klarläggande hur skall djurlivet skyddas

Jag uppmanar politikerna i Kungälv att ta sitt ansvar för stadens utveckling på ett långsiktigt, hållbart och inkluderande sätt – där hänsyn tas till både miljö (Natura 2000, strandskydd, rasriker, trafiksituation, buller, skador på befintliga byggnader) historia och medborgarnas behov.

KOMMENTAR

Se de allmänna kommentarerna på sida 5 – 8.

73. PRIVATPERSON 74 (2025-09-08)

Det multinationella Orkla berövade Kungälv arbetstillfällen och en besöksattraktion då de flyttade Göteborgs Kex till Lettland med sin billigare arbetskraft. Orkla vill ny bebygga tomten de äger och sälja bostadsrätter för att tjäna fler miljarder.

Är det en bra idé?

Götaälvdalen är Sveriges värsta rasriskområde. Havsnivåerna stiger och nederbörden ökar. Rasrisken beräknas öka sexdubbelt och EU vill att städer ska backa bort från vatten för att förhindra framtida katastrofer. Det råder röd varning!

Tomten vid älven ska även saneras från inglagrade gifter, höjsas upp flera meter, stabiliseras geotekniskt på land och i älven för höga kostnader. Orkla vill därför maxa med dyra bostadsrätter i många fler hus än som ryms i Kongahälla center och upp till 13 våningar höga.

Trafiksituationen i Kungälv med omnejd är bevittnat problematisk utan lösningar i sikte redan före ett tillskott på flera tusen nya invånare.

Finns det bättre idéer?

Kommunen företräder sina invånare och förväntas lyssna på och samspela med dem i respekt och tillit. Kungälvs kommun är beslutsfattare gällande om och hur det ska byggas och behöver inte lira på Orklas planhalva.

Utan älven hade Kungälv aldrig funnits, den är kanske stadens största naturresurs. Efter att industribyggnader sedan 1800-talet blockerat tillgängligheten till älven kan nu unika fria siktlinjer över ett rinnande vatten öppna sig.

Är det en bra idé att förstöra den älvnära tillgängligheten som skapar identitet och skönhetsvärden för alla Kungälvsbor och turister för att nöja sig med en strandpromenad bakom ett kluster av höga hus?

Många av oss som lever, verkar och engagerar oss i vår stad vill se modiga, kreativa förslag tänkta utanför den sedvanliga boxen, vanligtvis fylld av kortsiktig lust till obalanserad tillväxt.

Kungälv förtjänar småskalig bebyggelse som pratar väl med byggnader på motsatt sida Strandvägen, Västra Gatan och Fästningsområdet. Staden behöver till sin historia, museer, ateljéer, kultur, kaféer, restauranger, promenadstråk, park, båtplatser och bryggor.

Vi ser fram emot alternativa, omsorgsfulla visioner grundade i långsiktigt tänkande med fokus på estetiska- natur- och kulturvärden gestaltade i ”kexstaden”.

Jag yrkar på att planprogrammet inte godkänns i nuvarande form och att kommunen tar fram ett reviderat planprogram utifrån kriterier i detta yttrande.

KOMMENTAR

Kommunen noterar svaret.

Ett av huvudsyftena med planprogrammet är att öka tillgängligheten till Nordreälv inom fabriksområdet som i dag inte är tillgängligt för allmänheten. I planprogrammet åstadkoms detta genom Älvstråket som blir ett allmänt promenadstråk som sammankopplar Älvparken och Strandparken. Detta möjliggör för allmänheten att kunna röra sig längre sammanhängande sträckor längs med Nordre älv utan avbrott. Bebyggelsen inom fabriksområdet i dag består av sammanhängande industribebyggelse blockerar siktlinjer mot älven, planprogrammet föreslår en bebyggelsestruktur som är mer uppluckrad och skapar fler siktlinjer genom stadsdelen.

Planprogrammet ger utrymme för verksamheter inom stadsdelen för att möjliggöra för till exempel kaféer och restauranger. Det finns även möjligheter att utveckla kultur inom den nya stadsdelen.

I kommande detaljplanearbete kommer möjligheten till båtplatser och bryggor att utredas.

I övrigt se de allmänna kommentarerna på sida 5 – 8.

74. PRIVATPERSON 75 (2025-09-08)

Jag motsätter mig den föreslagna inriktningen för Kexstaden och vill framföra följande synpunkter:

1. Kulturmiljö och stadsbild

Kungälvs identitet bygger på den historiska stadskärnan, Västra gatan och siktlinjerna mot Bohus fästning. Höga huskroppar på upp till 13 våningar skulle i grunden förändra stadsbilden och innebära en oåterkallelig förlust av kulturvärden. Detta strider mot både Miljöbalken och Plan- och bygglagen.

2. Oskälig byggnadshöjd

Det finns en uppenbar konflikt mellan intentionen att ”anpassa till omgivande bebyggelse” och att samtidigt tillåta byggnader i 13 våningar. En sådan kontrast till befintlig bebyggelse är varken proportionerlig eller lämplig markanvändning.

3. Markföroreningar

De omfattande markföroreningarna utgör en reell hälsorisk. Avsaknad av en konkret saneringsstrategi gör planförslaget oansvarigt.

4. Trafik och buller

Ett tillskott på över 3 000 fordon per dygn kommer att förvärra redan problematiska trafikflöden. Bullernivåerna riskerar att överskrida riktvärdena, vilket skapar ohälsosamma boendemiljöer.

KOMMENTAR

Se de allmänna kommentarerna på sida 5 – 8.

75. PRIVATPERSON 76 (2025-09-08)

Planförslaget för Kexstaden är bristfälligt och strider mot flera svenska lagar, EU-direktiv och rättspraxis. Nedan redovisas huvudsakliga invändningar:

1. Skredrisk och säkerhet

Området ligger inom en identifierad högriskzon för skred enligt Statens geotekniska institut (SGI). Boverkets byggregler (2019:9) avråder uttryckligen från ny bebyggelse i områden med hög risk för ras och erosion. Ökad markbelastning från bebyggelse kan kraftigt förvärra rasrisken.

Enligt PBL 2 kap. 5 § ska bebyggelse lokaliseras till mark som är lämplig med hänsyn till geotekniska förhållanden. Då detta inte har utretts tillräckligt är planen rättsosäker.

2. Förorenad mark och försiktighetsprincipen

Markundersökningar visar på förhöjda föroreningshalter som överskrider MKM (Miljökvalitetsnormen) samt förekomst av farligt avfall.

Enligt Miljöbalken (MB) 2 kap. 3 § ska försiktighetsmått vidtas redan vid risk för skada. Fullständig sanering och ytterligare undersökning krävs därför innan byggnation kan tillåtas. Planen strider annars mot försiktighetsprincipen.

3. Artskydd – fladdermöss

Alla fladdermöss är skyddade enligt Artskyddsförordningen (2007:845) och EU:s habitatdirektiv, bilaga IV. Ingen inventering har genomförts i planområdet, vilket gör att planen riskerar att bryta mot dessa bestämmelser. Inventeringen måste göras innan fortsatt planarbete.

4. Invasiva arter

I Nordre älv har smal vattenpest påträffats. Enligt EU-förordning 1143/2014 är spridning av invasiva arter förbjuden och medlemsstaterna har skyldighet att förebygga sådan spridning. Utan åtgärdsplan för att hantera risken innebär planen ett brott mot EU-rätten.

5. Miljökvalitetsnormer för vatten

Nordre älv uppnår inte god status enligt VISS (VattenInformationsSystem Sverige). Enligt MB 5 kap. 4§ pcj EU:s ramdirektiv för vatten (2000/60/EG) är det förbjudet att försämra en vattenförekomsts status. Planförslagets hårdgjorda ytor och dagvattenutsläpp riskerar att ytterligare försämra vattenkvaliteten och strider därmed mot lagstiftningen.

6. Strandskydd

Planområdet omfattas av strandskydd enligt MB 7 kap. 13–18 §§. Strandskydd kan endast upphävas om särskilda skäl finns. Inga sådana skäl har redovisats, varför planen inte är laglig i sin nuvarande form.

7. Natura 2000 – fågelskydd

Planområdet gränsar till Natura 2000-området SPA Göta/Nordreälvs dalgång (SE0520035). Enligt MB 7 kap. 28 a § och EU:s fågeldirektiv (2009/147/EG) krävs prövning om åtgärder kan påverka området betydande. Ingen sådan prövning har gjorts. Planen riskerar därför att stå i strid med både svensk lag och EU-rätt.

8. Kulturmiljö och riksintresse

Planområdet påverkar siktlinjer mot Bohus fästning och Västra gatan, båda klassade som riksintressen. Enligt PBL 2 kap. 6 § ska kulturvärden skyddas. Vid risk för skada på riksintresse kan Länsstyrelsen ingripa enligt PBL 11 kap. 10 §. Planförslaget hotar dessa miljöer och bör därför stoppas.

9. Vattenverksamhetstillstånd

Planförslaget omfattar åtgärder såsom murar, portar och pumpstationer nära älven. Enligt MB 11 kap. 9 § är detta vattenverksamhet, vilket kräver särskilt tillstånd. Utan sådant tillstånd är planen ogenomförbar.

10. Strategisk miljöbedömning

Enligt MB 6 kap. 3 § ska en strategisk miljöbedömning göras om en plan kan medföra betydande miljöpåverkan. Kommunen har inte genomfört en sådan, vilket gör processen rättsosäker.

11. Icke-försämringsprincipen

Enligt MB 5 kap. 4 § och EU:s vattendirektiv är det förbjudet att försämra vattenstatus. De planerade hårdgjorda ytorna och dagvattenutsläppen riskerar att förvärra föroreningssituationen i Nordre älv, vilket strider mot denna princip.

12. Avsaknad av alternativa lokaliseringar

Enligt MB 6 kap. 7 § ska rimliga alternativ och nollalternativ alltid redovisas i planprocessen. Kommunen har inte presenterat några sådana, vilket innebär att förslaget inte uppfyller lagens krav.

13. EU-rättsliga skyldigheter

MB 2 kap. 3 § fastslår att försiktighetsmått ska vidtas redan vid risk för skada. De påvisade riskerna – ras, föroreningar, påverkan på Natura 2000 – innebär att planen bryter mot försiktighetsprincipen.

15. Folkhälsa

Enligt PBL 2 kap. 5 § ska bebyggelse planeras med hänsyn till människors hälsa. Planförslaget innebär risker för ras, buller och föroreningar, vilket gör att det hotar folkhälsan.

16. Infrastruktur

Det nuvarande avloppssystemet i Älvparken är underdimensionerat och orsakar luktproblem. Enligt PBL 2 kap. 5 § ska bebyggelse lokaliseras till platser som är lämpliga med hänsyn till vatten och avlopp. Den planerade bebyggelsen innebär en orimlig belastning. En utbyggnad på befintlig plats skulle dessutom innebära att strandskyddet enligt MB 7 kap. 13–18 §§ återinträder. Särskilda skäl saknas.

17. Parkområdet i Älvparken

Förslaget innebär att en stor del av Älvparken tas i anspråk för byggnation. Detta strider mot MB 7 kap. 15 § eftersom strandskydd inte kan upphävas utan särskilda skäl. Området ligger dessutom inom kulturmiljö av riksintresse (PBL 2 kap. 6 §). Tidigare skolverksamhet på platsen fick avvecklas på grund av närheten till vatten. Reglerna är oförändrade och samma hinder gäller idag.

18. Trafikomledning

Planen att leda om trafik via Västra Strandgatan och Gärdesgatan är bristfälligt utredd. Enligt PBL 2 kap. 6 § ska planläggning ta hänsyn till människors hälsa, säkerhet och miljön. Att omvandla Älvparken till huvudled hotar tillgängligheten till ett viktigt rekreationsområde och strider mot PBL 2 kap. 3 § om hushållning med mark och vatten.

Slutsats

Planförslaget för Kexstaden är oförenligt med gällande svensk lagstiftning och EU-rätt, däribland:

- Miljöbalken (2 kap. 3 §, 5 kap. 4 §, 6 kap. 3 §, 6 kap. 7§, 7 kap. 13-18 §§, 7 kap. 28 a §, 11 kap. 9 §)
- Plan- och bygglagen (2 kap. 3 §, 2 kap. 5-6 §§, 11 kap. 10 §)
- EU:s habitatdirektiv, fågeldirektiv, vattendirektiv samt förordning 1143/2014 om invasiva arter

Därför yrkas att planförslaget stoppas i sin nuvarande form och att kommunen tar fram en ny plan som utgår från rättsliga krav, miljöhänsyn och Kungälvs unika historiska värden.

KOMMENTAR

Se de allmänna kommentarerna på sida 5 – 8.

76. PRIVATPERSON 77 (2025-09-08)

Angående den nya kexstaden, vill jag bara framföra mina tankar om planering o utförande. Jag har varit med på ett flertal möten som ni hållit i kommunhuset angående detta. Jag uppfattar det hela som en alltför stor satsning, kanske för att Orkla skall få ekonomi i det hela? Ni säger samtidigt att det hela skall ha en historisk anknytning och då passar det ju inte in att bygga en helt ny stad med stora och höga hus liknande det nya Kongahälla. Min önskan är att göra det småskaligt och ta fram en miljö som gör att Kungälv kan komma att bli ett framtida omtyckt besöksmål tillsammans med vår fina fästning och nu även kunna ta vara på kontakten med vattnet. Flera av det skisser och planer ni har tagit fram ser ju trevliga ut. Med hopp om en lösning som inte ligger allt för långt in i framtiden. Sedan gärna ett klargörande hur de olika partierna i Kungälv ser på det hela?

KOMMENTAR

Kommunen noterar synpunkterna. I övrigt se de allmänna kommentarerna på sida 5 – 8.

77. PRIVATPERSON 78 (2025-09-07)

Jag vill lämna följande synpunkter på planprogrammet för Kexstaden:

1. **Lyft det historiska arvet**
Göteborgs Kexfabrik har varit en tydlig symbol för Kungälv, både industriellt och kulturellt, ända sedan slutet av 1800-talet. Flytten 2022 innebar inte bara en ekonomisk förlust utan också en förlust av Kungälvs identitet. Jag anser därför att planprogrammet bör innehålla utpekade historiska inslag eller minnesmärken, till exempel bevarade delar av fabriken, informationsskyltar eller tematisk gestaltning i parkytor, i linje med strukturplanens ambition att vårda Kungälvs kultur och historia. Varför inte placera det tänkta museumet i området?

2. **Mer grönska och rekreation**
Planprogrammet beskriver gröna och blå värden, men intrycket är att bebyggelse dominerar. Den färdiga planlösningen bör öka park- och rekreationsytorna, exempelvis en större temalekplats vid älvstranden, fler torg och grönskande stråk, för att fullt ut uppfylla natur- och friluftsplanens krav på grön infrastruktur, biologisk mångfald och socialt hållbara miljöer. Här bör Kungälvs kommun leta inspiration i Trollhättan, där de många temalekplatserna blivit ett besöksmål för barnfamiljer.

3. **Trafikhållbarhet och stadens livskvalitet**
Ökad täthet riskerar att försämra trafikflödet och minska tryggheten om inte gång-, cykel- och kollektivtrafik förstärks, särskilt nära älvstråken där många rör sig. Strukturplanen betonar säkra, gröna stråk och stimulans till kollektiv pendling. Jag önskar att planförslaget kompletteras med tydliga åtgärder för olika trafikslag: prioritera gång och cykel, förbättra kollektivtrafik, och minimera bilberoendet.

KOMMENTAR

Kommunen noterar synpunkterna.

I kommande detaljplanearbete finns möjligheten att studera vidare att ha ett museum inom Kexstaden. Planprogrammet har uppdaterats utifrån grönska och rekreation inom stadsdelen, bland annat med 3-30-300 principen som kommunen ska arbeta efter.

I övrigt se de allmänna kommentarerna på sida 5 – 8.

78. PRIVATPERSON 79 (2025-09-07)

Jag motsätter mig att planprogrammet går vidare i sin nuvarande form.

Den föreslagna höga exploateringen är inte lämplig med hänsyn till de ansträngda geotekniska förutsättningarna i området. Det finns påtagliga risker för sättningar, skred, erosion, högvatten och skyfall. Dessa förhållanden innebär att marken inte är stabil nog för den omfattande bebyggelse som föreslås.

Enligt 2 kap. 2 § plan- och bygglagen (PBL) ska mark- och vattenområden användas för det eller de ändamål de är mest lämpade för, med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov. Vidare framgår av 2 kap. 6 § miljöbalken att platsen ska vara lämplig för ändamålet med minsta intrång och olägenhet för människors hälsa och miljön.

Mot bakgrund av de kända geotekniska riskerna och den föreslagna exploateringsnivån kan området i nuläget inte anses uppfylla dessa lagkrav.

Jag yrkar därför att planprogrammet inte godkänns i nuvarande utformning, utan att exploateringsnivån ses över och att omfattande geotekniska utredningar och riskbedömningar genomförs innan det kan ligga till grund för vidare detaljplanering.

Yttrande – Förorenad mark

Inom planområdet finns omfattande föroreningar efter tidigare industriell verksamhet. Utförda markundersökningar visar på varierande halter – från nivåer under riktvärden för känslig markanvändning (KM) till nivåer som klassificeras som farligt avfall (FA). Stora delar av området har ännu inte kunnat undersökas.

Enligt 2 kap. 6 § miljöbalken ska platsen vara lämplig för ändamålet med minsta intrång och olägenhet för människors hälsa och miljön. Med den nuvarande kunskapsnivån om föroreningarna kan detta krav inte anses uppfyllt.

Jag yrkar därför att planen inte kan gå vidare innan fördjupade miljötekniska markundersökningar, riskbedömningar och åtgärdsutredningar har genomförts och visat att marken kan saneras till en nivå som är säker för bostäder och förskolor.

KOMMENTAR

Se de allmänna kommentarerna på sida 5 – 8.

79. PRIVATPERSON 80 (2025-09-07)

1. Kulturmiljö och riksintresse

Enligt PBL 11 kap. 10 § får ny bebyggelse inte påtagligt skada kulturhistoriskt värdefulla miljöer. Det aktuella förslaget innebär att höga och modernt utformade byggnader placeras i ett område som präglas av låg bebyggelse och kulturhistoriskt värdefull karaktär. Den föreslagna bebyggelsen strider därför mot bestämmelserna och riskerar att allvarligt förvanska områdets kulturmiljö.

2. Rasrisk och säkerhet

Marken kring Västra Strandgatan utgörs till stor del av lera. En byggnation av denna omfattning innebär att omfattande schaktning och pålning kommer att behövas, vilket medför stora vibrationer. Dessa riskerar att skada min fastighet på Västra Strandgatan 11. Enligt PBL 2 kap. 5 § får bebyggelse endast tillåtas på mark som är säker för människor. Denna förutsättning är inte uppfylld.

3. Skredrisk och ansvar

Stabiliteten i marken är inte tillräckligt utredd. Risken för skred är betydande. Om kommunen tillåter byggnation på denna plats utan tillräcklig geoteknisk säkerhet, strider det mot PBL 2 kap. 5 §.

4. Försiktighetsprincipen

Enligt Miljöbalken 2 kap. 5 § ska försiktighetsprincipen tillämpas. Det innebär att alla åtgärder ska vidtas för att förebygga risker för skador på människor, djur och miljö. I det aktuella planförslaget har inte risker som ras, buller, vibrationer och påverkan på fauna beaktats på ett tillfredsställande sätt.

5. Folkhälsa och trafik

Min fastighet, Västra Strandgatan 11, påverkas direkt av den föreslagna breddningen av gatan samt av att den ska användas som tillfart till det nya området. Redan idag är trafikbelastningen hög och hastigheterna ofta för höga. En ytterligare breddning och ökad trafikmängd kommer skapa en ohållbar situation för mig som boende. Risken för trafikolyckor, buller och försämrad boendemiljö ökar markant. Detta står i strid med PBL 2 kap. 5 §, som föreskriver att hänsyn ska tas till både människors hälsa och miljön.

Sammanfattning

Jag motsätter mig den föreslagna planförslaget då den innebär:

- Allvarlig skada på kulturmiljön och riksintresset.
- Oacceptabla risker för ras, vibrationer och skador på befintlig bebyggelse.
- Brott mot försiktighetsprincipen i miljöbalken.
- Kraftig försämring av min boendemiljö, hälsa och trafiksäkerhet.

Jag anser att planförslaget inte kan antas i sin nuvarande form och yrkar att det avslås.

KOMMENTAR

I övrigt se de allmänna kommentarerna på sida 5 – 8.

80. PRIVATPERSON 81 (2025-09-05)

Rasrisk

Geotekniska undersökningar visar att markstabiliteten är ansträngd och att höjning av marken ytterligare försämrar läget. Enligt PBL, 2 kapitlet, 5 paragrafen får bebyggelse inte ske på mark som inte är säker för människor. Att bygga på detta område strider därför mot lagen, och utgör dessutom en risk för att dra med hela trädgårdsstaden i ett framtida ras.

Natura 2000

Enligt EU:s fågeldirektiv krävs prövning om en plan kan påverka området i betydande omfattning. Byggnation kommer att göra både häckande och rastande/flyttfåglar skräms bort från området.

Slutsats

- Det finns mängder av risker med detta projekt: ras, naturvärden och kulturmiljö, för att nämna några. Var och en av dessa risker är tillräcklig för att stoppa exploateringen av marken, och ser man till helheten så är projektet helhet omöjligt.
- Att Kungälv dessutom ska ”tillåta” ytterligare trafikmängd och buller känns ju också helt omöjligt. En så här betydande ökning av centrala bostäder kommer att korka igen hela centrala Kungälv, och innebär en stor påverkan på alla boende i Kungälvs centrala delar.
- Planprogrammet strider mot MB 5 kapitlet, 4 paragrafen EU:s ramdirektiv för vatten 200/60EG och rättspraxis som utvecklats av EU-domstolen. Kommunen har inte heller visat att icke-försämringsprincipen kan uppfyllas. Detta gör att det är otillåtet för kommunen att föra planprogrammet vidare i sin nuvarande form.

Yrkande

Jag yrkar att Kungälvs kommun:

Avvisar planprogram för Kexstaden

- Gör en prövning av påverkan, inklusive MKN-analys för både Nordre- och Göta-älv.
- Redovisar hur icke-försämringsprincipen och målet om god status ska säkerställas innan en ny planprocess kan fortsätta.
- Skriftligen redovisar hur det kan vara så att den tidigare Montessoriskolan tvingades flytta, eftersom platsen bedömdes som olämplig. På vilka grunder bedöms nu platsen som lämplig?
- Skriftligen redovisar hur man avser att löa den framtida trafiksituationen i centrala Kungälv.

KOMMENTAR

Kexstadens påverkan på närliggande Natura 2000 område kommer att undersökas mer i detalj i kommande detaljplaneskede.

I detaljplaneskedet prövas platsens lämplighet och om det krävs åtgärder för att en plats ska bedömas lämplig utifrån gällande kriterier.

I övrigt se de allmänna kommentarerna på sida 5 – 8.

81. PRIVATPERSON 82 (2025-09-05)

Åsikt om Kexstaden.

1. Halvera höjden! Sista bilden i PP-presentationen säger allt; ingen som helst harmoni med övrig bebyggelse! Låt oss fortsätta vara en småstad, annars blir vi bara en förort.

2. Bygg snyggt ! De flesta nya husen på Konghälla ser ut som industribyggnader med fläkt- och hissmaskinrum på taken. Titta istället på de första gula husen på Norra Älvstranden i Gbg. Och Bygg i tegel med lite utsmyckningar typ Dicksons i Haga. (Rätt höjd också)

KOMMENTAR

Kommunen noterar synpunkterna. I övrigt se de allmänna kommentarerna på sida 5 – 8.

82. PRIVATPERSON 84 (2025-09-03)

Jag och många i min bekantskapskrets här i Kungälv tycker att det blir för många byggnader och för lite grönområden. Det borde finnas en större grön zon med mötesplatser längs med älven. utformningen är jätteviktig för oss alla som bor i Kungälv (som planen ser ut nu är det katastrof, det är tydligt att man prioriterat bebyggelsen.)

Mellanrummet mellan de nya byggnaderna borde vara större. Bredare siktlinjer mot älven. Hur ska alla människor från 1600 nya lägenheter komma ut på motorvägen?! Det är kaos på morgonen redan idag, jag väntar ibland 30 min vid kl 0800. Det är viktigt att behålla mysfaktorn i Kungälv. Liggande förslag ser ut att endast prioritera bebyggelse i stor omfattning (som Eriksberg i Göteborg) sterilt och jättetråkigt Kungälvs kommun kommer att lägga mycket investeringar på detta område, det är då viktigt att de boende får ett större inflytande över detaljutformningen

KOMMENTAR

Kommunen noterar synpunkterna. I övrigt se de allmänna kommentarerna på sida 5 – 8.

Avsnittet om Älvstråket har uppdaterats i planprogrammet. Stråket ska fylla flera viktiga funktioner, bland annat är grönska en viktig aspekt av Älvstråket. Det ska också fungera som ett rekreationsstråk som kopplar samman Älvparken och Strandparken, men även fungera som mötesplats.

Placeringarna av hus kommer att studeras och preciseras i detaljplanearbetet, kopplat till det kommer siktlinjer vara en viktig aspekt för att öka kontakten med älven i förhållande till dagsläget.

83. PRIVATPERSON 85 (2025-09-03)

Det verkar som man i planeringen av kexstaden glömt bort klimatkrisens konsekvenser, ökade vattennivåer. Området borde inom en relativt snar framtid ligga i vattnet. Det var vid ett samråd bara för några år sedan det presenterades kungälvs framtida strandlinjer. Redan vid "bästa fall" var det bebyggelse i vattnet. Klimatkrisen är inte påväg mot "bästa fall", snarare "värsta fall"

KOMMENTAR

Frågor rörande översvämningsrisker är besvarade i sammanfattningen på sida 7-11.

84.PRIVATPERSON 86 (2025-09-02)

Jag har nu läst planprogrammet för Kexstaden och jag säger bara följande : Det skall inte byggas någonting mera i Kungälv förrän trafiksituationen är klar o redan är framme innan ev ny byggnation . För detta krävs nya nya broar över älven mm och detta skall som sagt redan vara klart innan någon byggnation startar . Det är ju redan en E6 genom Kungälv .

Sedan är det väldigt osammanhängande om storleken på hus. Planen pratar om 2-8 våningshus medan arkitektenpratar om ”några ” 13 våningshus.

Innan detta är klart får det bli en park som Orkla får vara med att bekosta eftersom de på lång sikt kommer att tjäna stora pengar på denna mark.

KOMMENTAR

Kommunen noterar synpunkterna. I övrigt se de allmänna kommentarerna på sida 5 – 8.

85. PRIVATPERSON 87 (2025-09-01)

Har nu tagit del av de olika dokumenten gällande planerna för Kexstaden och anser att förslaget lämnar mycket övrigt att önska.

Med tanke på den redan besvärliga trafiksituationen i Kungälv så måste man genomföra flera åtgärder innan någon mer byggnation påbörjas i centrala Kungälv. De viktigaste är flera nya förbindelser över älven. Redan idag blir det kaos i Kungälv när det inträffar olyckor på E6, och om man bygger ännu fler bostäder i de centrala delarna så kommer trafiksituationen bli mycket besvärlig.

När man läser förslagen för de olika gatorna så verkar de hanteras separat istället för att man ser på hela trafiksituationen i området eftersom det enligt planerna skall bo runt tre till fyratusen personer vilket är en ansenlig ökning jämfört med idag. Jag tror inte att det hjälper om man t ex dubbelriktar Gamla Gärdesgatan, då man dessutom måste ta bort befintliga parkeringsplatser utmed vägen. Jag tror inte heller att de som bor i villaområdet ser fram emot att få en ny E6 utanför tomtgränsen.

Om man går vidare och tittar på utformningen av de planerade husen/bostäderna, så kan man direkt konstatera att det är väldigt trångt mellan husen, vilket innebär att det är bara de översta våningarna och de yttersta husen som får in ljus. Det står också så fint i dokumenten att staden möter vattnet…., ja, de lägenheterna som ligger närmast älven. De andra kommer inte se någon älv överhuvudtaget. En annan observation är att dessa nya bostäder mycket effektivt tar bort all utsikt från de befintliga husen, så tex husen utmed Strandgatan kommer inte se något mer än andra hus. Den sista bilden i presentationen bekräftar dessa farhågor.

Jag förstår att Orkla vill bygga så många hus som möjligt och som dessutom är höga för att få ekonomi i detta. Varför måste Kungälvs kommun gå med på detta innan trafiksituationen är löst? Orklas mark är idag industrimark och det bästa för hela kommunen och dess invånare är att anlägga ett park och strövområde utmed älven där gamla Kexens byggnader ligger.

KOMMENTAR

Kommunen noterar synpunkterna. I övrigt se de allmänna kommentarerna på sida 5 – 8.

86. PRIVATPERSON 88 (2025-08-30)

Kungälv är en stad som kan bli vacker och attraktiv om man förenar landskapskänsla och historia med byggnation eller bildandet av en park. Den som har rest med båt uppströms på Nordre älv vet att det är något märkligt när fästningen dyker upp eftersom man påminns om historia. Denna ödmjuka känsla för historia kan raseras om man tar bort fästningens dominans i landskapet. All försök till arkitektlösningar måste därför i detta känsliga läge framhäva historien snarare än dölja den, det vill säga låta fästningen inkluderas i skapandet. Inte i något perspektiv får fästningen försvinna men 11-våningshus får den effekten. Kortsiktiga ekonomiska hänsyn har då fått dominera. Bilder av tänkta huskroppar måste istället visa hur husen eller en park smälter in i ett historiskt landskap värda besök och därmed inkomster från turism under lång tid.

KOMMENTAR

Kommunen noterar synpunkterna. I detaljplanearbetet kommer byggnaders placering att preciseras och regleras. Det kommer då att göras med utgångspunkt i flera olika aspekter, däribland olika siktlinjer till exempel mot fästningen. Konsekvenserna av bebyggelsen som föreslås då kommer även att analyseras för den kringliggande kulturmiljön och därmed även Bohus fästning.

87. PRIVATPERSON 89 (2025-08-29)

Vi har sett er planplanering för Kexstaden och som boende i Kungälv vänder vi oss emot denna enorma exploatering av den fina älvstranden. Som boende på Västra gatan kan vi idag från våra fönster se lite av älven och när man går utmed Strandgatan ser vi grönskan från andra sidan älven. Vi vill inte ha 7-13 våningars höghus som en vägg framför oss.

Vi har sett Kongahälla där det är tätt och mörkt mellan husen och grannarna tittar rätt in i varandras lägenheter. Trafiksituationen över älven är dessutom kritisk.

Vi vänder oss emot planprogrammets förslag:

1. För höga hus, maximera till max 6-7 våningar.
2. För tätt mellan husen.
3. Lös övergången över älven först.

Akzo Nobel(Nouryon i Ale kommun fick bekosta hela saneringen av sin tomt på egen hand utan att exploatera området. De anla dessutom en park!

Gäller inte samma princip för företag i Kungälvs kommun? Skötsamma företag har fonderat dessa kostnader på förhand och Orkla har självfallet räknat in den kostnaden i flytten.

KOMMENTAR

Kommunen noterar synpunkterna. I övrigt se de allmänna kommentarerna på sida 5 – 8.

Det är fastighetsägarens ansvar att avhjälpa markföroreningar, i det här fallet Orkla för fabriksområdet och Aspelin Ramm för Koggen.

88. PRIVATPERSON 90 (2025-08-28)

Hur tänker ni med infrastrukturen som är totalt horribel i Ytterby och Kungälv? Med tanke på att kexstaden ska ha ca 2000 lägenheter , hur tänker ni med trafiken? Infrastrukturen generellt är absolut inte gjord för den utvecklingen som varit senaste 10 åren. Jag fattar de festa som sitter i Kungälvs kommun bor inte i närheten av området och sliter fullständigt i det.

Men helt ärligt, ska man bygga får man ändå lösa trafik, och parkering. Den är redan horribel i Ytterby och Kungälv

KOMMENTAR

Planprogrammet har inriktningen 1300–1600 nya bostäder i Kexstaden, i detaljplaneskedet kommer det preciseras mer hur många bostäder som kan byggas när förutsättningarna studeras vidare i detalj. Det parkeringsbehov som genereras av Kexstaden ska lösas inom stadsdelen.

I övrigt se de allmänna kommentarerna på sida 5 – 8.

89. PRIVATPERSON 91 (2025-08-27)

Jag hade önskat en mycket lägre bebyggelse, max 3-4 våningar.

Husen kunde ligga lite glesare ifrån varandra så det kommer in sol på gatorna eller om man låter vattnet komma in i små kanaler.

En gästhamn saknar verkligen Kungälv! Se på Trollhättan så fint de har gjort med hamnar och gångbanor.

Men innan man börjar bygga måste man göra stora vägar ut och in till Kungälv, kanske går att göra en vägbro över till Hisingen direkt ifrån detta område.

Med andra ord så är det väl så att vi måste köpa ut Orkla så de inte styr över vår stad.

KOMMENTAR

Kommunen noterar synpunkterna. *I övrigt se de allmänna kommentarerna på sida 5 – 8.*

Möjligheterna att skapa båtplatser i anslutning till Kexstaden kommer att utredas vidare i kommande detaljplanearbete.

90. PRIVATPERSON 92 (2025-08-26)

Efter att ha läst planförslaget och tagit del av diverse skisser/bilder så blir jag ”mörkrädd”. Kongahällastaden blev inte bra men det här kommer att bli ändå värre. Jag och min familj är starkt berörda av dessa byggprojekt då vi sedan 50 år är bosatta på Bäckgatan. Jag vill som så många andra kungävsbor att Kungälvs Kommun köper berörda fastigheter av Orkla och Koggen. Ge i uppdrag till Bokab att påbörja förhandlingar. Kanske kan man erbjuda byte till annan byggbar mark i kommunen.

Mina invändningar är i huvudsak:

-för tätt och för högt
-kostnad för marksanering o stabilisering mm gör att man tvingas bygga tätt, högt o dyrt.
-biltrafiken blir inte lätt att lösa

Till slut -tänk nytt och gör något med marken som invånarna i Kungälv gillar och som kan dra hit turister och ge arbetstillfällen.

KOMMENTAR

Kommunen noterar synpunkterna. I övrigt se de allmänna kommentarerna på sida 5 – 8.

91. PRIVATPERSON 93 (2025-08-26)

Synpunkter planförslag Kexstaden. för Fabrikerna 4 och Koggen 1 med flera. Gör en fin park och behåll den finaste delen i Kungälv! Förstör inte med att bygga. Behåll närhet till vattnet för alla.

KOMMENTAR

Det politiska uppdrag som har getts förvaltningen är ta fram ett planprogram för Kexstaden med inriktning på 1300-1600 bostäder. Stadens kontakt medälven förströks med bland annat den nya Älvstråket som binder samman Älvparken och Strandparken och skapar ett sammanhängande stråk ända från Kongahälla center till fästningen.

92. PRIVATPERSON 94 (2025-08-26)

Synpunkter på kommande Kexstaden.

Varför bygga så höga hus? Som skymmer utsikten för hos som bor på Glasbruksgränd och solen.

Och att ta bort parkeringen Liljedal är ju hur hel korkat !! Vart ska vi som bor här nu parkera? Och var ska kunder och besökare parkera? Vi har 2 bilar i vår familj och behöver de för att kunna ta oss till våra jobb! En av bilarna står parkerad på Liljedal parkeringen med månads biljett och en har garage plats , men vi får inte ta upp två platser i garaget enligt Balder.

Att ta bort en sån bra parkering är ju så otroligt dumt.. hur har ni tänkt ? INTE ALLS SKULLE JAG SÄGA. Bygg Kexstaden men se till att vi som bor här behöver någonstans att parkera. Och att verksamheten på Västra Gatan kan behålla sina kunder och Gäster som kommer för att äta en bit mat på Crepériet eller fixa sitt hår eller gå på Massage. De funkar inte för alla att åka kollektivt! Många har fler än 1 bil i sitt hushåll, de har säkert du/ni också som planerat detta. Kommer ni sälja lägenheter enbart till kunder som inte har bil ?? Med tanke på att ni inte planerar att de ska finnas någonstans att parkera?? Ta bort något som redan finns och erbjuds för oss som bor på Västra gatan och Glasburksgränd och runt omkring. Vad ska ni erbjuda för oss sen?
Låt Liljedal parkering.

Bygg gärna eran Kexstad men se till att de finns p- platser åt alla ! Boende och besökare!! Bilarna kommer inte att försvinna tro mig.

KOMMENTAR

Liljedal ingår inte i planprogrammet för Kexstaden. År 2017 togs ett planprogram fram för Liljedal med inriktning för områdets utveckling, sedan dess har ett flertal detaljplaner tagits fram. Det är samma detaljplan som möjliggjort byggnationen för Balder som för den delen av parkering på Liljedal som nu ska bebyggas.

Behovet av parkeringsplatser till följd av att Kexstaden byggs ska också lösas inom Kexstaden.

I övrigt se de allmänna kommentarerna på sida 5 – 8.

93. PRIVATPERSON 95 (2025-08-26)

Jag kunde dessvärre inte komma på öppethus igår men har en fråga /synpunkt som jag hade velat framföra.

Varför ser man inte till att möjliggöra för bad i anslutning till kexstaden. Det kan ju möjliggöras på flera sätt:

- Köpenhamn som renade kanalerna
- Göteborg - Pölharbour

Har möjligheterna för bad funnits med när visionen tagits fram? Har man försökt utvärdera eventuell kostnad för att möjliggöra bad?

Ser man en risk att bygga ut med bryggor och därmed oavsiktligt möjliggöra för bad längst ut på bryggan där strömmen är värre än längre in?

KOMMENTAR

Möjligheterna och förutsättningarna till att anordna någon form av badmöjlighet kommer att undersökas vidare i kommande detaljplanearbete.

94. PRIVATPERSON 96 (2025-08-26)

Hur har man tänkt sig angående byggtrafiken till och från bygget av Kexstaden har man beräknat mängden av tung trafik?

Klarar bron vid Fästningsholmen tyngden?

Alternativet blir ju iså fall Strandgatan där fartguppen in ens klarar av den trafik som är idag utan måste lagas med jämna mellanrum och hur blir det med boendemiljön för de boende längs Strandgatan med allt buller och ökad trafik?

KOMMENTAR

Trafiken under byggtiden kan inte kommunen styra men kommer kontrolleras när planförslaget närmar sig ett genomförande.

95. PRIVATPERSON 97 (2025-08-26)

Protesterar !! det värsta jag sett!

Jag är i chock hur man kan förstöra ett charmigt Kungälv med höghus vid vattnet när man gjort en fin plats för folk att samlas och utöva sporter/ träffar mm . Låt den platsen vara !

Köp tillbaka tomten och ge dem en annan tomt att köpa ! Det området passar bättre längs Marstrandsvägen upp på berget mellan Rollsbo -Kungälv. Låt det Gamla Anrika Kungälv vara längs med älven.

Möjligtvis att bygga ett Värdshus /Hotel med bryggor / Båtplatser med fin strandpromenad. Typ lilla Amsterdam så folk vill komma hit till vår fina lilla stad

Man har redan förstört platsen kring Kvarnkullen ! Där vi normalt haft midsommarfest varje år med folkdans!

Låt ingen arkitekt som bor i en storstad rita något som ej passar i en småstad. Inte intresserad av att Kungälv skall se ut som Göteborg

Se vår vackra södra infart vid fästningen och fortsätt i den andan.

KOMMENTAR

Kommunen noterar synpunkterna.

I planprogrammet planeras att koppla samman Älvparken och Strandparken genom ett rekreativt stråk längs med älven, Älvstråket. Möjligheterna att skapa bryggor och båtplatser kommer att utredas vidare i kommande detaljplanearbete.

96. PRIVATPERSON 98 (2025-08-25)

Hur kan ni ens tänka tanken på att bygga höga hus på kextomten! Vi har hus så det räcker i kommunen så som det byggs på varje liten centimeter på vita fläcken.

NÄ – tänk om tänk rätt – varför inte ett härligt aktivitets/parkområde, med härliga promenadvägar – gärna en brygga så man kan gå utefter älven hela vägen från fästningen till utebadet! Några små sjöbodar längs vägen med kiosk, fik, kanske någon som säljer hantverk, en liten scen. Aktiviteter för barn, ungdomar och äldre, det skulle verkligen göra detta område attraktivt för alla i Kungälv – en ny stor samlingsplats för stora och små. Motsätter mig absolut höghus på detta område – skall det byggas hus/lgh så får det vara enplans!

KOMMENTAR

Kommunen noterar synpunkterna. I övrigt se de allmänna kommentarerna på sida 5 – 8.

Ett av huvudsyftena med planprogrammet är att skapa ett rekreativt Älvstråk som sammankopplar Strandparken med Älvparken och därmed möjliggör för allmänheten att röra sig längs med Nordre älv längre sammanhängande sträckor. Längs med Älvstråket kommer det finnas möjlighet att ha olika typer av verksamheter, till exempel caféer. Längs med Älvstråket planeras även Hamntorget för att skapa en offentlig yta som kan bli till en samlingsplats för alla.

97.PRIVATPERSON 99 (2025-08-25)

Synpunkter på dagens möte är många…… inte emot att det byggs men så mycket som inte är genomtänkt.

Några höghus vill inte kungälvsborna ha i detta område. Ta bort och tänk om. Här får Orkla och kommunen rätta sig efter vad skattebetalarna och invånarna vill ha. Har inte hört en person som vill ha ett höghus. I så fall krävs en folkomröstning i kommunen bland invånarna.

Låg byggnation ja men högt hus nej. Vad vill invånarna ha? Bygg gärna på området men i mindre skala å definitivt inget höghus. Sedan nästa stora varningstecken för mig är när man visar ETT parkeringshus i detta stora området. Vi bor i dag på Strandgatans nya komplex och där finns parkering i botten på huset, en självklarhet kan man tycka. Men förstår att leran är ett problem. Men att då ha ETT parkeringsområde i detta stora område.

Nej det går så klart inte. Då ringer varningsklockorna rejält!! Självklart skall det finnas ett parkeringshus i varje rad ner om det nu inte går att få i varje hus. För vem vill gå 1 km till sin bil, det är jobbigt nog att åka hissen upp från parkeringshuset i huset man bor. För att skapa ett attraktivt område krävs parkeringshus till de boende nära varje bostadshus, skulle aldrig i min vildaste fantasi kunna flytta till ett ställe utan parkerings hus nära bostaden.

Vem skall bo i området? Äldre vill inte gå långt till sin bil, en barnfamilj vill inte gå långt till sin bil, en medelålders kvinna vill inte gå långt till sin bil. Kanske vänder ni er till de unga som inte har bil men med handen på hjärtat de unga kommer inte att ha råd att bo där. Så tänk om gör rätt.

Skapa ett attraktivt område med parkering nära bostaden. Sedan behövs det ju ytterligare parkerings hus till de alla besökande som skall till området.

På Kongahälla finns nästan parkering i varje hus och det är överfullt. Likaså vår parkering på Strandgatan är full.

Man kan bygga ett fint område. Men om ingen vill bo där har man stora problem. Titta tex i Nordtag fint område men stora problem med parkeringar. Hur tänkte man där? Inte alls……. Ullstorp har en parkeringsyta vid dagisen men inte en till varje gata för besökande. En självklart kan tyckas till besökande i ett område.

En företagares tankar.

Att tro att man skall få dit butiker när vi nu byggt KC ja hur tänker man där , som företagare i Kungälv vet jag att den enda verksamhet som går att driva på Ytterbyvägen och Västragatan är bokade verksamheter i form att frisörer /hudterapeuter ingen annan verksamhet går att driva där då det krävs många butiker för att kunna ha en butik och den stadskärnan är ju nu flyttad till KC.

Kaffer, restauranger, bowlingbanor, öl hall, biograf det är den verksamhet som kan gå att driva i det nya området men butiker kommer vilja vara kvar på KC dit nya kärnan är flyttad. Museum, kariokibarer, aktivitets centrum kan gå men räkna inte med butiker.

Ett hotell i området och livsmedelsaffär, systembolag , apotek ja det hade ju funkat, men räkna helt bort alla andra butiker. Att minska den högt belastade trafiken i Kungälv är inget jag ser att det jobbas på. Indragna bussar som gått tidigare till tex Munkegärde och Ullstorp togs bort under tiden vi bodde där. Å nu tar folk bilen till Eriksdal för att det blir för omständigt att byta och vänta på bussar. Om man inte klarar av att räkna ut att om man har direktbussar så kommer folket att åka kollektivt och ställa bilen hemma. När det ej funkar tar man bilen istället. Gör om gör rätt.

Börja med de små problemen innan ni börjar med de stora problemen. Tänk att sätta in direktbussar så lämna folket bilen hemma och tar bussen då det gör tillgängligt istället. Lätt att åka buss då åker folk buss.

Broar och förbindelser måste lösas före annat påbörjas.

KOMMENTAR

Kommunen noterar synpunkterna. I övrigt se de allmänna kommentarerna på sida 5 – 8.

Parkeringsbehovet som genereras inom Kexstaden kommer att behöva lösas inom Kexstaden. Exakt hur lösningen ser ut är inte klarlagd i dagsläget, möjligheterna till underbyggda garage kommer att studeras i detaljplaneskedet tillsammans med hur många platser som måste lösas i en eller flera parkeringsanläggningar. Kexstadens centrala läge gör också att det finns goda förutsättningar att skapa en stadsdel med ett lägre bilantal tack vare sitt centrala läge och närhet till god kollektivtrafik.

98. PRIVATPERSON 100 (2025-08-26)

Synpunkter på områdets utformning

Vi emotsätter oss en utbyggnad av Kexfabrikens tidigare område på det sätt kommunen planerar. Vi anser att den planebeskrivning kommunen presenterat är respektlös då den förstör miljön i centrala Kungälv för redan boende i staden samt för de människor som förväntas bo i de planerade kolosserna till bostadshus.

Vi vänder oss i första hand mot **mängden nya bostäder samt husens höjd och placering**, då de istället för att öppna upp staden mot älven kommer att avskärma den och utgöra en hög barriär. Byggnationen får därmed en motsatt effekt mot kommunens intentioner i planprogramsbeskrivningen. Mängden bostäder kommer **påverka trafiksituationen i centrala staden negativt**.

Kommunen beskriver att parkerna söder och väster om Kexstaden ska bindas ihop, men i planprogrammet finns inget grönt stråk längs med älven. I stället verkar kommunen helt vilja exploatera all naturmark i det nya området. Planerad bebyggelse skiljer sig bjärt från omgivande kvarter i småstaden Kungälv och verkar bättre passa in i någon storstad.

Enligt vår mening bör kommunen köpa in marken och förvalta den som ett grönområde. Det är av stor vikt att det är kommunen som är markägare av den strategiskt viktiga tomten längs älven. Platsen är viktig då den utgör stadens ansikte utåt och finns längs infarten mot staden. Med tanke på framtida högre vattenstånd i älven på grund av klimatförändringarna är det viktigt att kommunen är ägare av markområdet.

Detta område måste förvaltas och användas med ansvar för människors trivsel, välmående och av långsiktig hänsyn till omgivande natur- och kulturmiljö så att det förvaltas utan att förstöras. Detta måste ges högsta prioritet, inte kortsiktiga ekonomiska intressen för entreprenörer eller nuvarande markägare. Områdets värden är viktiga att bevara på ett försiktigt sätt inför framtiden.

Vi anser att för att förvalta området på bästa sätt för boende i Kungälv, nuvarande befolkning och för kommande generationer, bör området omvandlas till park. Parken skulle då kunna binda ihop befintliga parkområden söder och väster om fabriksområdet. Parken skulle kunna fungera som en viktig samlingsplats för olika evenemang i staden. Där skulle kunna uppföras exempelvis en utomhusscen i det relativt stora grönområdet, samt även caféer och någon restaurang. **Områden av denna typ finns i de flesta städer i Sverige men saknas i Kungälv.** Området skulle kunna utgöra en naturlig samlingspunkt för människor bosatta i staden.

Dessutom skulle Kungälvs kommun på bästa sätt ta till vara den mycket natursköna och unika dalgången som Nordre älv skapat, en av de vackraste i landet.

Utvecklande av synpunkter - mängden nya bostäder, byggnadernas utformning höjd och placering

Hypermoderna bostadskvarter och 13-våningshus passar överhuvudtaget inte in i området där nya Kexstaden planeras att byggas. Om nya byggnader måste uppföras på platsen behöver de smälta in med tidigare bebyggelse. Husen bör i så fall inte vara högre än tre till fyra våningar. Kommunen säger sig vilja införliva älven med övriga centrala staden men har istället planerat ett bostadsområde som blockerar älven och gör den mindre synlig. Färre och lägre hus i en stil som skapar ett område där människor kan trivas och få plats krävs på platsen.

Det är naturligt att kommersiella företag som Orkla vill maximera sin vinst genom bebyggandet av tomten. Vi frågar oss hur ett företags ekonomi och rätt att göra vinst i dagsläget, räknas som viktigare än människors långsiktiga behov, boendemiljö och trivsel samt bevarande av kulturhistoria och naturvärden? Om kommunen ägde marken skulle den kunna planeras och användas på ett sätt som i första hand gagnar de människor som bor i Kungälv.

Antal lägenheter, trängsel

Antalet lägenheter som planeras i området är mycket stort och många människor är tänkta att trängas på liten yta. Man ställer sig frågan varför? **Människor behöver ljus, grönska och luft för att trivas**. Varför inte, om området måste bebyggas, uppföra kvarter där människor, både boende och besökare kan känna är trivsamma och vara vackra. Området ska trots allt finnas kvar i många generationer framåt i tiden. Nordre älvs dalgång genom Kungälv och vidare ut mot havet är en av de vackraste i Sverige och kommunen måste inse sitt ansvar att förvalta området så att dess värden stämmer in med naturen, de äldre delarna av Kungälv samt behåller sina besöksvärden, både historiskt och för miljömässigt.

Utvecklande av synpunkter - trafiksituationen i centrala Kungälv

Området kommer också med den mängd bostäder kommunen planerar medföra en stor trafikökning i centrala Kungälv. Möjlighet att bemästra en stor ökning av trafik i centrala Kungälv saknas på grund av de naturgivna hinder som föreligger i staden, detta med tanke på det höga och långsträckta Fontinberget, Nordre älv samt även Göta älv i öster. Endast smala landområden finns att tillgå, inoch utgående trafik i staden, dessutom utgörs en stor del av marken av känsliga områden av gammal och historisk bebyggelse.

Ett mycket stort antal lägenheter har redan byggts i staden och enligt planprogrammet för Kexstaden önskar kommunen bygga ännu fler i centralt läge. Antalet bostäder och antalet boende i planerade Kexstaden kommer att påverka trafikmiljön centralt, särskilt strandvägen ut ur staden ner mot Bohus fästning, en väg som redan idag är oerhört trafikerad. Man får även räkna med mer trafik till Kongahälla center (dit kommunen flyttat stadens affärscentrum) samt utfartslederna norr och väster ut. Centrala Kungälv är hårt trafikerad av genomfartstrafik hela dagen men särskilt under rusningstid mornar och eftermiddagar. Till detta måste även motorvägens ständiga trafikflöde, dag som natt, räknas. Kommunen behöver även beakta den trafiksituation som uppstår ett flertal gånger varje år då motorvägsbron inte är framkomlig och den trafiken leds in genom staden. Kungälv behöver sannerligen inte mer trafik i centrala delarna om den ska fortsätta vara beboelig.

Det är naivt att tro och planera för att inflyttade människor inte kommer att äga en eller två bilar, även om det vore utopin. Det som talar emot detta är det sätt som städer och även Kungälv planerats och byggts på under senaste årtiondena. Stora

affärskedjor har tillåtits uppföra enorma köplador långt från stadskärnorna och riktar in sig på en bilburen kundkrets, i Kungälv främst Rollsbo. Regelbunden och tät lokaltrafik till dessa områden eller andra delar av kommunen finns inte idag. Dessutom förs en politik från regeringen som aktivt uppmuntrar till bilkörning genom att se till att bensinpriset är lågt. Med ett så stort tillskott av nya bostäder på planerad plats kommer trafiksituationen i de centrala delarna bli outhärdlig, farlig och miljöförstörande. Något vi inte behöver mer av i centrala Kungälv där motorvägen E6 dominerar både ljudbilden och luftkvalitet genom avgaser och partiklar.

Andra städer som lyckas skapa fina boendemiljöer vid vattendrag, gör studiebesök i Linköping och Trollhättan!

Kommunen kan för inspiration och ett omtag av planeplaneringen göra ett besök i **Linköping** där man byggt nya bostadskvarter längs med Stångån i centrala staden. Miljön är skapad på ett mycket attraktivt sätt där grönområdet längs ån bevarats och moderna, relativt låga bostadshus byggs på ett sätt som sprider trivsel både för boende och besökare som vill strosa längs ån. Även här finns lämningar efter tidigare kvarn- och fabriksverksamhet som delvis bevarats samt beskrivits på några informationstavlor. Här har också anlagts en trevlig liten restaurang intill ån.

En annan stad som visat både Göta älv, besökare och boende stor respekt vid byggandet av nya bostadshus centralt är **Trollhättan**. Avståndet till Trollhättan torde inte utgöra ett hinder för kommunens planerare att besöka.

Sammanfattande synpunkter

- Omvandla området till grönområde – park
- Om bostäder byggs – bygg färre och lägre hus, ingen barriär
- Förvärra inte den redan ansträngda trafikmiljön i centrala Kungälv

KOMMENTAR

Kommunen noterar synpunkterna. I övrigt se de allmänna kommentarerna på sida 5 – 8.

99. PRIVATPERSON 101 (2025-08-14)

Vi bor själva i området trädgårdsstaden och har ingenting emot att man bygger på kextomten men gärna med lite känsla.

Jättebra att man använder kajen för att göra en ’livlig kaj’ med restauranger mm precis som många andra städer gjort. Vi måste utnyttja vattnet när möjlighet ges. Gärna en gästhamn också det kommer skapa besökande till Kungälv som just nu tyvärr är en ’död stad’ på sommaren.

Det är väldigt få som använder den så kallade gästhamnen vid fästningen då den är under all kritik sen är det inte fel att den finns men man borde ju sköta den i så fall.

Sen tycker vi generellt att höjden på husen i dom olika zonerna är för höga minska dom med minst 2 våningar generellt så kommer det bli ett bättre område som passar i Kungälv. Vill man bygga högt finns det andra ställen i Kungälv och inte vid älven det kommer förstöra mycket.

Tycker helt enkelt det inte passar med så höga hus i vår stad så nära vattnet. Angående trafiksituationen tycker jag att man absolut skall undvika mer bilar på Västra Strandgatan. Skulle man öka trafiken där kommer man förstöra mycket av finessen med älvparken som friluftställe. Nu är det mycket folk som samlas där för att idka friluftsliv och ta det lugnt mm.

Det blir inte bra om det skulle bli en genomfartsled. Luften och bullernivån kommer bli ännu sämre med en sedan tidigare hög volym från bron (E6) ovanför. Redan nu är luften dålig och husen blir väldigt 'skitiga' pga. av alla avgaser från E6 mm. Trafiken måste man leda genom staden om inte annars för att våra affärer/café mm skall överleva samt skapa ett mer levande centrum.

En sak som egentligen inte tillhör planen men skulle göra Kungälv mer attraktivt och skapa en förlängning till kexstaden är följande.

Om man dessutom gör promenadstråket längre och dra det hela vägen ut mot Ragnhildsholmen för att knyta ihop 'från fästning till fästning' och på sätt skapa en historisk vandring med skyltar/info mm.

Vi har ju en stad där det hänt saker under tusentals år som man egentligen helt har ignorerat. Det är egentligen helt otroligt att man inte använt det mer och det är ju inte konstigt att inga turister kommer till Kungälv.

KOMMENTAR

Möjligheterna för att kunna lägga till båtar i anslutning till Kexstaden kommer att undersökas mer i kommande detaljplanearbete.

I övrigt se de allmänna kommentarerna på sida 5 – 8.

100. PRIVATPERSON 102 (2025-08-14)

jag bor nere i villorna ovanför älvmagasinet och har några synpunkter angåendenbyggnationen av kexstaden och vid koggen. Dessa synpunkter kan jag sammanfatta i tre huvudsakliga punkter:

1. Bra vision med livlig kaj och gågator som förhoppningsvis gör stadsdelen levande med mycket folk, restauranger och hamn.

2. Jag anser att det ABSOLUT INTE ska vara höga hus utan dessa bör vara maximalt 4 våningar, helst mindre.

3. Bebyggelsen bör ENDAST gå i samma stil som Västragatan och inte industri eller trädgårdsstad som i utskicket. Undantagsfall kan något industri liknande hus byggas mitt i staden för att knyta an till Kexen och Glasbruket men endast i undantagsfall. Gör inte samma fel som med KC och allt nytt i Kungälv då vi haft chansen att bygga en mysig stad och istället blev allt sen betongdjungel.

KOMMENTAR

Kommunen noterar synpunkterna. I övrigt se de allmänna kommentarerna på sida 5 – 8.

101. PRIVATPERSON 103 (2025-08-14)

Synpunkter planförslag Kexstaden. för Fabrikerna 4 och Koggen 1 med flera.

1. Inte ha höjd på 13 våningar. Blir alldeles för högt för att passa in i detta område och kommer skymma all utsikt för de som bor längre in.
2. Placera byggnaderna med åtanke, på förslaget var det tänkt att placera bostäderna som en "mur" längst älven och ha etapper inåt mot strandgatan. Istället för att öppna upp mot älven som ni tidigare pratat om, kommer älven istället stängas/skymmas för alla som inte bor längst ut, vilket är super tråkigt. Älven är det som gör denna del så mysigt.
3. Enligt förslaget låter det inte som det kommer bli ett mysigt område. Det kommer istället bli kaos med hur många människor som helst på liten yta, med ingen möjlighet till att ställa bilen som gäst. Det pratades om att få liv i västra gatan

men då räcker det med parkeringen vid Liljedal som blir till bostadshus (eftersom det kommer byggas först). Addera till liv på annat sätt.
4. Hur är det tänkt med kollektivtrafik? Hörde att det möjligen kommer tillsättas en egen fil för buss, vilket det definitivt behövs med tanke på hur trafiken i dagsläget redan är.
5. Vart ska alla parkera? Även om parkeringsgarage kommer finnas för bostadsrättsägarna, så kommer det inte längre finnas den möjligheten att som gäst komma dit. Dessutom är det många som bor där som inte får plats i sitt bostadsrätts garage utan som parkerar på parkeringen vid Liljedal.

KOMMENTAR

Kommunen noterar synpunkterna. I övrigt se de allmänna kommentarerna på sida 5 – 8.

I planprogrammet pekas behovet av att utreda ett kollektivtrafiksvält ut på Strandgatan i kommande detaljplaneskede.

Det parkeringsbehov som genereras inom Kexstaden ska lösas inom stadsdelen.

102. PRIVATPERSON 104 (2025-06-26)

Jag besökte det öppna samrådet om Kexstaden som kommunen höll den 25 juni. De planer som presenterades var förvisso intressanta, men jag har farhågor om utformningen av den nya stadsdelen. Jag är orolig för att de starka ekonomiska drivkrafterna bakom projektet riskerar att äventyra de estetiska aspekterna, vilket skulle skada Kungälvs attraktionskraft på lång sikt och den allmänna livskvaliteten för invånarna både i den nya stadsdelen och i Kungälv i stort.

Trots det ekonomiska behovet av att få in så många bostäder som möjligt på liten yta, skulle jag vilja uppmana kommunen att göra sitt yttersta för att utnyttja sitt inflytande när det gäller utformningen av byggnadernas fasader. Förslagsvis kan man kräva att dessa så långt möjligt tillverkas i trä och håller samma färgställning som på den gamla delen av Västra gatan (dvs. vitt och milda pastellfärger). Det skulle ge en stadsdel som till viss del hänger samman med den äldre bebyggelsen (vilket kommunen under mötet sade sig vilja åstadkomma) och som inte heller bryter av alltför mycket från de befintliga, lite nyare, byggnaderna utmed Strandgatan.

Vid utformningen av det nybyggda området på gamla Kongahällatomten verkar det inte ha gjorts särskilt stora ansträngningar för att bygga ett område som i längden kommer att se estetiskt tilltalande ut. Fasaderna på dessa byggnader är verkligen inget att eftersträva i ett eventuellt nytt område vid Kexfabriken.

Om estetiken tvingas ge vika för ekonomiska intressen skulle det i längden göra Kungälv mindre attraktivt som stad, och de nya bostäderna i Kexstaden skulle förvisso förmodligen vara populära under en period – men kanske skulle de inte behålla sin popularitet i ett längre perspektiv?

Jag anser också att en eventuell Kexstad inte bara ska vara till för dem som kommer att köpa lägenheterna där utan att den även bör utformas med tanke på övriga Kungälvsbor, både på grund av sitt centrala läge och närheten till älvstranden. Jag vill mena att den gamla delen av Kungälv och området utmed älven är det vackraste vi har, i vad som annars tyvärr är en ganska trist stad utseendemässigt. Det är verkligen ingen tillfällighet att gamla Kungälv är mer uppskattat än Komarken, och detta är ett ypperligt tillfälle att se till att inte förfula vår tusenåriga stad ytterligare.

Därför vill jag uppmana kommunen att tänka långsiktigt på vad som är bäst för Kungälv i sin helhet och noga överväga vilken miljö människorna här kommer att trivas i i det långa loppet. Människor mår bättre i en vacker miljö, vilket i förlängningen också ger fördelar i kronor och ören.

KOMMENTAR

Kommunen noterar synpunkterna. I övrigt se de allmänna kommentarerna på sida 5 – 8.

Kexstaden ska vara en plats för alla och planprogrammet lyfts bland annat Älvstråket och Promenadgatan som viktiga publika stråk för allmänheten.

103. PRIVATPERSON 105 (2025-06-26)

Jag deltog på samrådet igår för Kexstaden och vill nu skicka in mina synpunkter.

Jag bor i gamla staden i Kungälv och är mycket positiv till det planprogram ni presenterade igår. Jag tror att denna förändring är precis vad Kungälv behöver. Exempelvis är tanken på en hamnpromenad som ger större tillgång till älven mycket tilltalande. Jag tycker också planen kring husen i de olika delområdena är bra, med lägre hus på vissa ställen och högre där ”de gör minst skada”. Jag tycker även om husens planerade karaktär i de olika områdena. Sammanfattningsvis tycker jag ni gjort ett mycket bra jobb för området. Jag tycker även det var väldigt tråkigt att höra det bemötande ni fick igår av vissa människor.

KOMMENTAR

Kommunen noterar synpunkterna.

104. PRIVATPERSON 106 (2025-06-24)

När staden Kungälv exponerar sig utåt så visas den gamla stadens idyll med trähus och stenlagda gator.

Hur ser det ut i verkligheten?

Sovjetunionen när de fanns slutade att bygga betong getton på 1980-talt då de märkte att områdena gjorde att boende mådde dåligt och över tiden när stadsdelen blev grå och sliten blev tillhåll för sådant man inte vill ha i en stad.

Mitt förslag är att bygga en träbebyggelse med max tre våningar typ landshövding hus med snickarglädje och en fröjd för ögat och själen med lite olika storlekar och innergårdar för barn att leka säkert i.

Ekonomiska skäl har lyfts för att bygga på höjden men det är kortsiktigt tänkt och även för de dåliga markförhållandena,samt att man skymmer utsikten för bakomliggande bebyggelse.

För kommunens del bör det långsiktiga tänket vara i fokus med hur befolkningen mår,hur mycket över tiden "fel " typ av boendemiljöer skapar samhällsproblem mm.

Även exponeringen utåt bör man tänka långsiktigt-vilken typ av boende vill man ha i vår stad-vad lockar turister.

Skattemässigt,vilken typ av familjer och boende vill man ha som kan bidra med inkomster i staden.

Även längs älven,göra vandringsstråket med möjlighet att ha butiker och båtplatser för besökande båtar.En bra plats att leva.

Ni stadsplanerare skall ha ett långsiktigt tänk,lite som planerarna och bönder(då 90 % bodde på landet) hade för länge sedan där de sa att man skall ta hänsyn 7 generationer bakåt och tänka för 7 generationer framåt.

KOMMENTAR

Verksamhetslokaler för till exempel butiker eller caféer är huvudsakligen tänkt att centreras kring Hamntorget och Promenadgatan men det kommer även vara möjligt att ha verksamhetslokaler längs med Älvstråket.

Möjligheten till båtplatser kommer att undersökas vidare i detaljplaneskedet.

I övrigt se de allmänna kommentarerna på sida 5 – 8.

ÖVRIGA INKOMNA SYNPUNKTER

105. NATURSKYDDSFÖRENINGEN I KUNGÄLV(2025-09-14)

Generellt

Naturskyddsföreningen motsätter sig inte att det aktuella området bebyggs med bla bostäder. Men vi förkastar den omfattning som föreslås. Möjligheten att skapa ett komplement till befintlig bebyggelse, i rimlig omfattning, med rimlig skala och med vistelseområden som kan bli attraktiva för en stor del av stadens invånare missas helt. Planprogrammets beskrivningar av hur exploateringen ska anpassas till sin omgivning saknar förankring i verkligheten.

Grönstruktur

I planprogrammet beskrivs hur grönytor och gröna stråk planeras i området. Samtidigt anges att en eventuell breddning av Strandgatan kan behövas vilket kommer att minska Älvparkens yta. Den exploatering som föreslås innebär med nödvändighet att tillgängliga ytor för träd, grönytor för rekreation mm kommer att bli ytterst begränsade.

Naturskyddsföreningen förespråkar att en bärande tanke ska vara att knyta ihop Strandparken med Komarksstranden med ett generöst grönområde/parkstråk närmast älven. På så sätt skapas ett sammanhängande grönstråk utmed älven, hela vägen från Fästningsholmen till slutet av kolonilottsområdet där jordbrukslandskapet tar vid.

Sammanhängande gröna stråk ger ekologiska mervärden jämfört med små isolerade parker. Grönytan skapar utrymme för stora träd, vilka inte bara är viktiga för biologisk mångfald, utan även med sin skugga gör det uthärdligt att vistas i miljön under de i framtiden allt vanligare värmeböljorna. Men med den exploatering som föreslås blir detta inte möjligt och den historiska chans som nu finns kommer att missas.

Att anlägga ett sammanhängande parkstråk utmed älven, genom planområdet, stämmer också med strategier i kommunens planprogram och med strukturplan innerstad 2024. Nedan anges några utdrag av dessa.

Ur Strategier i planprogram:

•Genom gröna stråk och parker skapas trivsamma boendemiljöer och upplevelserika stadsrum.

•Genom att förbinda Älvparken och Strandparken skapas ett sammanhängande rekreationstråk längs med älven.

•Genom promenadstråkets urbana karaktär utvecklas nya upplevelsevärden och funktioner vid vattnet.

Ur Strukturplan innerstad:

Vi tänker på miljön - blå och gröna värden

Miljö och hållbarhet är centrala i vår planering. Vi fokuserar på att:

•Bevara och förstärka stadens gröna och blåa områden, som parker och vattenområden.

•Göra älvstranden mer tillgänglig och integrera grönska i stadsbilden på olika höjder och platser.

•Säkerställa att våra överväganden tar hänsyn till klimatförändringar och att vi skapar robusta, hållbara lösningar.

Genom att stärka de gröna och blåa värdena skapar vi en stad som är mer motståndskraftig mot klimatförändringar och erbjuder en bättre livskvalitet för våra invånare.

Bebyggelse och gestaltning

Av programmet framgår att bebyggelsen ”kan i områdets centrala delar nå upp till 13 våningar, men ska i områdets ytterkanter anpassas till omgivande bebyggelses skala och utformning”. Vidare skriver man i programmet att den ”nya bebyggelsen ska också anpassas och samverka med kulturhistoriskt värdefulla miljöer utanför programområdet”. Genom ytterligare en skrivning försöker man i programmet ”mildra” följderna av den massiva exploateringen: ”För att övergången mellan befintliga stadsdelar och det nya området inte ska bli för skarp behöver de nya byggnadernas skala anpassas genom att byggnadshöjden varieras enligt en ”pyramidprincip” där bebyggelsens skala ökar ju närmare mitten av området man kommer”.

Naturskyddsföreningen anser att dessa skrivningar är verklighetsfrämmande. Det aktuella områdets storlek, exploateringsgrad och dess närhet till den omgivning det ska anpassas till ger helt enkelt inte förutsättningar till detta. Största avstånd mellan Strandvägen och Nordre älv uppgår till ca 225 meter. Det är samma avstånd som mellan cirkulationsplatsen utanför Stadshuset och fram till Nytorget. Det är alltså inom ett ganska litet område som anpassning dels till den äldre och lägre trähusbebyggelsen (planområdet tangerar där riksintresseområde för kulturmiljö) på ena sidan och dels till älven på den andra ska ske och då ändå rymma 13-våningshus i centralt läge.

Naturvärden

Söder och väster om programområdet finns riksintresse för naturvård, Göta och Nordre älvs dalgångar (NRO14122), och i söder Natura 2000-området Göta älv-Nordre älvs dalgång. Som mycket riktig påpekas i planprogrammet är den specifika gränsen till det senare området av mindre betydelse då det viktiga är hur den föreslagna verksamheten påverkar de utpekade värdena. Men inget sägs i programmet att om påverkan kan bli betydande så måste tillstånd sökas vilket kan vara en besvärlig process. Naturskyddsföreningen efterlyser redan i detta planeringsskede en analys av möjlig påverkan och ett resonemang kring åtgärder för att minska denna.

Naturskyddsföreningen anser att en naturvärdesinventering måste genomföras, innan vidare planläggning kan ske. Särskilt fokus måste därvid tillmätas fågellivet, men även tex fladdermöss. Naturliga strandmiljöer, som kan antas hysa ett rikt fågelliv och eventuellt känsliga arter, finns exempelvis på den närbelägna Tjuvholmen. Samtidigt är Nordre älv en viktig flyttled för ett stort antal fågelarter. I synnerhet om småbåtshamn anläggs kan störningarna bli stora med en kraftigt ökad trafik av fritidsbåtar.

All exploatering längs älven måste ta särskild hänsyn till de värden som avses att skyddas genom naturreservatet tillika Natura 2000-området Göta och Nordre älvs

dalgångar. Försiktighetsprincipen måste härvid tillämpas i enlighet med Miljöbalken 2 kap.

Trafik

Naturskyddsföreningen ser med oro på planerna att bygga cirka 2 200 nya bostäder enligt planprogram vid Nordre Älv i Kungälvs tätort. Varav 1300–1600 bostäder i Kex området. Planprogrammet ska utöver bostäder även möjliggöra för förskola samt aktiva bottenvåningar med handel och restauranger.

Naturskyddsföreningen anser att om denna stora planerade utbyggnaden av bostäder i Kex området görs kommer det ge trafikstockningar med luftföroreningar.

För att få en uppfattning av trafikens omfattning ger trafikutredningen som gjorts en tydlig bild. I dagsläget trafikeras Strandgatan av ca 10 000–11 000 fordon per dygn (ÅDT). Efter utbyggnad av Kexstaden och andra planerade projekt i närheten skulle trafiken kunna uppgå till 13 000–17 000 fordon per dygn. Som jämförelse kan nämnas att trafikmängden idag på Romelandavägen norr om Mimershallen uppgår till ca 14 000 fordon per dygn. Vilket enligt Kommunen bedöms öka till 15 500–20 000 (till 2050).

Mot denna bakgrund har Naturskyddsföreningen svårt att förstå att kommunen överhuvudtaget överväger så omfattande exploateringar i stadens centrala lägen där trafiken i princip bara har två vägar att följa.

*Nyligen har MMD M 1588-24, 2025-08-27 gett tillstånd för utökad täktverksamhet m.m. på fastigheterna Skälebräcke. Vilket ökar trafiken ytterligare i centrala Kungälv här med tung trafik (upp till 24 m långa) som under arbetstid ca. 370 transporter under 30 år.

Naturskyddsföreningens lämnade synpunkter till MMD och fick b.la. nedanstående svar i nedanstående utdrag ur domstolsbeslut.

”Utsläpp till luft och påverkan på luftkvalitet”. Naturskyddsföreningen hänvisar till rapporten ”Luftkvalitetsmätning Kungälv 2015–2016, rapport 162” och anför att luftkvalitetsmätningar ska göras vid väg 625 – E6. Luftkvalitetsmätningar ska inte göras vid Strandvägen.

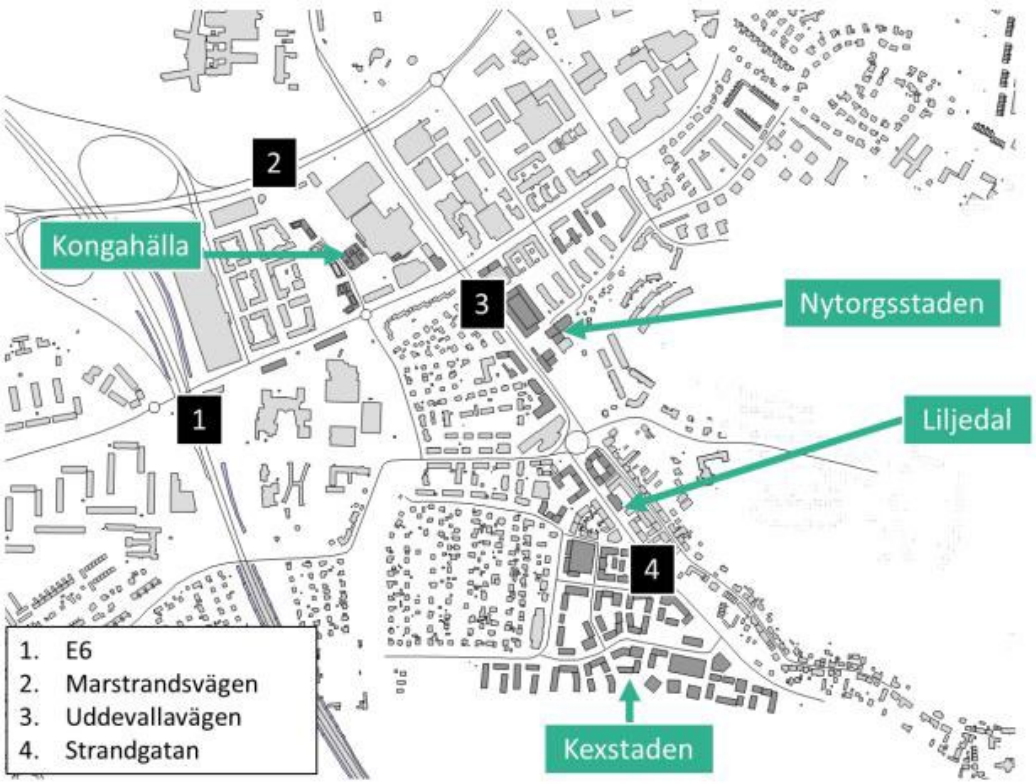
Det är kommunen som ansvarar för att kontrollera luftkvaliteten i respektive kommun enligt luftkvalitetsförordningen (2010:477). Den plats som Kungälvs kommun använt för att mäta och bedöma luftkvaliteten i kommunen är Strandgatan. Enligt den senaste rapporten från maj 2023 har inga överskridanden av miljökvalitetsnormerna för luft uppmätts där. Mätningarna visar att halterna legat under eller strax över den nedre utvärderingströskeln i gaturummet vid Strandvägen.”

*Naturskyddsföreningen vill även hänvisa till luftförorenings risker som anges i nedanstående rapport.

https://www.kungalv.se/contentassets/c4407fc10ad04e44ae326127c3dcddcb/granskning2025/luftutredning-2024-handel-vid-e6.pdf

För att ta reda på hur stadsutvecklingen i Kungälvs stadskärna ska planeras på bästa möjliga sätt ur ett luftkvalitetsperspektiv, har Kungälvs kommun därför gett COWI uppdraget att spridningsberäkna halterna av luftföroreningarna kvävedioxid och partiklar (PM10) i Kungälvs stadskärna, både för ett nuläge och för år 2050.

De områden som är av intresse är framförallt de som omfattas av planer på exploatering längs Uddevallavägen och Strandgatan, vilket i närtid omfattas av detaljplaner vid Nytorgsstaden, och i framtiden även planering av exploatering vid Liljedal, Kexstaden samt delar av Kongahälla, se Figur 1



Figur 1. *Karta över delområden för Kungälvs kommun där framtida stadsplanering kan påverka luftkvaliteten.*

Synpunkter i sammanfattning

Planförslaget i sin helhet är problematiskt både med avseende på bebyggelsens omfattning och den trafiksituation som riskerar att överskridande av MKN för luftkvalite. I en rapport från Naturvårdsverket (2022) beräknas att 6 700 personer dör 10 år i förtid på grund av luftföroreningar.

Naturskyddsföreningen anser att förslagets omfattande exploatering omöjliggör att detta område, med central betydelse för staden, utvecklas till en framtida stor tillgång för stadens invånare. En exploatering av föreslagen omfattning kräver en helt annan lokalisering än det nu aktuella området. Detta blir helt uppenbart inte minst utifrån de prognostiserade trafikmängderna med de omfattande konsekvenser de medför för stadskärnan.

Naturskyddsföreningen anser att dimensionerna för hållbar utveckling – miljömässig, social och ekonomisk hållbarhet – inte alls varit vägledande i processen. Det är tydligt att den höga exploateringsgraden motiveras av områdets karaktär (grundläggning, översvämningsrisk mm) för att uppnå lönsamhet. Men konsekvenserna av denna exploatering i form av bristande hållbarhet såsom omfattande trafik, dålig anpassning till omgivning, låg tillgänglighet för stadens invånare får betalas av stadens invånare i generationer framåt

Naturskyddsföreningen yrkar att planförslaget i sin nuvarande utformning underkänns och ett nytt tas fram som tar vara på möjligheten att binda samman Strandparken med Komarksstranden, genom att bebyggelsen närmast längs med älven ersätts med grönområde. Detta är en möjlighet som är alldeles för bra för att gå miste om!

KOMMENTAR

Kommunen noterar synpunkterna. I övrigt se de allmänna kommentarerna på sida 5 – 8.

Kommunens bedömning är att frågor om hur Kexstaden påverkar riksintressena för naturvård lämpar sig bättre i kommande detaljplaneskede när det är möjligt att undersöka frågorna mer detaljerat. Då kommer även erforderliga naturvärdes- och artinventeringar att genomföras.

Hela programområdet innefattar sammanlagt 1300–1600 bostäder.

106. KUNGÄLVSORNITOLOGERNA (2025-09-14)

Kungälvsornitologerna (Föreningen) bevakar fågellivet i Kungälvs kommun. Föreningen har stadgar och ca 150 medlemmar (2024). Vi har tagit del av planprogrammet för Kexstaden, som omfattar området mellan Strandgatan, Trädgårdsgatan och Nordre älv, inklusive det tidigare kexfabriksområdet. Föreningen vill genom detta yttrande lämna synpunkter på projektet, med särskilt fokus på påverkan på fågellivet och naturmiljön i anslutning till Nordre älv.

Fågelliv och naturmiljö vid Nordre älv

Nordre älv utgör en viktig ekologisk korridor och sträckled för flyttande fåglar. Området kring älven hyser ett rikt fågelliv året runt, med särskilt intensiva rörelser under vår- och höststräck. Flera arter som förekommer i området är rödlistade eller särskilt skyddsvärda enligt EU:s fågeldirektiv (2009/147/EG) och artskyddsförordningen. Det gäller bland annat rovfåglar som havsörn, tornfalk, brun kärrhök och fiskgjuse, samt sångsvan, vadare och tättingar.

Synpunkter på planprogrammet

Föreningen vill framföra följande synpunkter och rekommendationer:

● Att en särskild fågelinventering genomförs för hela påverkansområdet dvs även för motsatta sidan av älven samt väster och öster om Kexstaden innan vidare planläggning, inkluderat en studie på hur fågellivet kommer att påverkas i detta Natura 2000-område.

● Att strandskyddet beaktas och att ingen exploatering sker inom känsliga strand- och våtmarksmiljöer.

● Att grönstrukturen i området bevaras och förstärks, inklusive möjligheten att skapa ekologiska samband mellan älven och angränsande grönområden.

● Att belysning och buller från framtida bebyggelse och verksamheter utformas med hänsyn till fågellivet.

● Att försiktighetsprincipen enligt miljöbalken tillämpas vid all planering och genomförande.

● Att kommunen tar fram en Natura 2000-MKB som redovisar påverkan på Natura 2000-området och vilka hänsynsåtgärder man planerar

● Att kommunen utreder möjligheten att skydda delar av området som naturreservat eller biotopskyddsområde.

● Att kommunen redovisar en plan för hur de eventuella gamla miljögifterna på tomten inte sprids ner i älven och ut i N2000-området när man schaktar.

Avslutning

Kungälvsornitologerna förstår att det finns ekonomi i att locka fler att bo i Kungälv och att den tomt/strandremsa som Kexstaden utgör ger kanske staden ett mer estetiskt utseende än den rådande för vissa. Föreningen är dock oroliga över att ökad båttrafik längs med Nordre älv kommer att påverka och belasta ett unikt och till stora delar oexploaterat område och vill verkligen understryka vikten av att bevara och skydda de höga naturvärdena i Nordre älv. Vi förutsätter att kommunen tar hänsyn till dessa synpunkter i det fortsatta planeringsarbetet och särskilt till EU:s fågeldirektiv. Föreningen har för avsikt att följa ärendet vidare och utveckla sin talan vid behov. Kungälvsornitologerna hade hellre sett att Kungälv lockar besökare och boende genom att tomten blir ett grön- och rekreationsområde med skyddade delar.

KOMMENTAR

Kommunen noterar synpunkterna.

Kommunens bedömning är att frågor om hur Kexstaden påverkar riksintressena för naturvård lämpar sig bättre i kommande detaljplaneskede när det är möjligt att undersöka frågorna mer detaljerat. Då kommer även erforderliga naturvärdes- och artinventeringar att genomföras.

107. FÖRENINGEN KULTURARV KUNGÄLV (2025-09-11)

FKK håller med om det mesta vad gäller visionen som t.ex. promenadstråk, älvstråket, torget, tilläggsplats för båtar, bevarande av Gröna villan, siktlinjer. Området har förutsättningar att bli populärt att bo i.

Bebyggelse

Att utan någon som helst kalkyl påstå att det måste byggas högt p.g.a. markkostnader är väldigt kortsiktigt tänkande. Höga kostnader att iordningställa marken stämmer säkert till viss del men får inte vara styrande för ett område som kommer att dominera staden under lång tid. Vi anser att bebyggelsen skall vara låg, max 3 till 4 våningar. Mot mitten kan vi tänka oss 6 till 7 våningar för att skapa variation i siluetten.

I Kexstaden är det kommunen som ansvarar för allmän platsmark. Det behöver klargöras hur denna finansieras och till vilken kostnad. Antalet lägenheter i detta planområde måste minskas med tanke på all annan byggnation som planeras. FKK föreslår att Koggen-tomten lyfts ur det fortsatta planarbetet. Detta skulle innebära att antalet bostäder minskas med 200-300 st och en bättre trafiksituation uppstår. Området vore lämpligt för olika typer av samhällsservice.

Trafiksituationen.

Trafiksituationen i planområdets närhet är redan idag ett stort problem. Med ny byggnation på Liljedalsområdet, Nytorgsstaden och Kexstaden befarar vi att trafiksituationen kommer att bli än värre. Ökad trafik såväl söderut som norrut medför en ökad belastning på vägnätet. I kommande planarbete måste trafikflödet längre bort från planområdet studeras noggrant, där även tillkommande exploatering inräknas.

Risk för skred och översvämning

Risken för skred och översvämningar är påtaglig i området. Ytterligare geotekniska undersökningar måste utföras då gjorda utredningar bl.a. inte studerat de områden där fabriksbyggnader finns. Att bebygga Koggen-tomten innebär risk för skred och utökad trafik på Västra Strandgatan medför fler sättningar i husen inom Trädgårdsstaden.

Kulturarvet

FKK vill att såväl Kexfabrikens som Glasbrukets historia beskrivs och beaktas tydligare i kommande planer. En lokal/byggnad med utställningsmöjligheter tillskapas och skyltar

bevaras. Gatunamnen hämtas ur områdets historia. Hamnbassänger i sina ursprungliga lägen återskapas. Viktigt att innehållet i gjord Kulturmiljöanalys förverkligas.

FKK ser gärna tegelfasader i industiarvsområdet. Vid Västra Strandgatan (Trädgårdsstaden) och Strandgatan (Västra gatan) bör det vara träbebyggelse.

Demokrati

FKK vill betona vikten av god information till medborgarna framöver. Kexstadens betydelse för Kungälv kräver en fortsatt dialog i smått och stort. I det fortsatta arbetet är FKK beredd att lämna synpunkter rörande kulturarvsfrågor i Kexstaden.

Slutord

Området kan i framtiden bli en stor tillgång för kungälvsbor, liggande planförslag är det inte, men kan bli .

KOMMENTAR

Kommunen noterar synpunkterna. I övrigt se de allmänna kommentarerna på sida 5 – 8.

Under den kommande detaljplaneprocessen kommer allmänheten att ha möjligheter att ta del av planförslag och lämna synpunkter under samråd och granskning.

108. MILJÖPARTIET KUNGÄLV (2025-09-04)

Orkla har, efter att verksamheten i Kex-fabriken flyttats, ansökt om ett planbesked för att få bygga bostäder på sin fastighet. Efter ett positivt planbesked har planavdelningen utarbetat ett planprogram för Fabrikerna 4 och Koggen 1 med fl era . Orkla har finansierat resurser för att ta fram planprogrammet.

Miljöpartiet i Kungälv anser att det liggande förslaget för stadsdelen "Kexstaden" är överdimensionerat och oproportionerligt i relation till Kungälv som stad och tätort. Vi är också tveksamma om det verkligen möter behovet av klimatsmarta och billiga bostadsrätter och hyresrätter. Stadsdelen är tänkt att innehålla 1 600 bostäder. Inledningsvis ville Orkla bygga 2 000 bostäder, men genom någon form av förhandling med kommunen landade antalet på 1 600 bostäder.

Rent bildligt kan detta förslag uppfattas som ett rymdskepp som landar mitt i hjärtat av gamla Kungälv. Vår stad Kungälv anlades runt 1660, och sedan dess har staden växt, omvandlats och olika tidevarv har satt sin prägel. Genomförda undersökningar av markområdet visar att det finns föroreningsskador kopplade till tidigare verksamheter och industrier. 1994 köpte Orkla Kex-fabriken och fastigheten längs med Nordre älv.

I den tid som vi befinner oss i behöver beslut om stadens utveckling grundas i social hållbarhet, miljö- och klimatlagstiftning, utveckling av ett hållbart samhälle rustat för både klimatförändringar, havsnivåhöjningar och inte minst ett förhöjt beredskapsläge. Marken behöver saneras.

Fastighet och exploatering

Kommunfullmäktige i Kungälv har antagit ett styrdokument för fastighet och exploatering som tydligt visar att den politiska styrningen av kommunens bostadsutveckling innevarande mandatperiod i stort sett hanteras som att Kungälv är ett bolag med en affärsplan där stora bostadsprojekt ska betala kommunens tillväxt. Det som inte denna politiska strategi banar väg för är behovet från medborgarna av klimatsmarta, billiga bostadsrätter och hyresrätter. Inte heller finns det särskilt mycket som pekar ut att kommunen ska möta småskalig bostadsutveckling och cirkulära processer, klimatförändringar eller hållbart bostadsbyggande. Kungälv hade behövt ett mer genomtänkt bostadspolitiskt program.

Utdrag ur styrdokumentet:

"Som aktör ska kommunen vara aktiv fastighetsutvecklare på egen mark för att bidra till kommunens ekonomiska tillväxt. Kommunens samlade fastighetsutveckling ska bidra till att kommunens behov av kommunala lokaler, ett utbud av bostäder för befintliga och nya invånare samt näringslivets behov av mark och lokaler."

https://www.kungalv.se/siteassets/dokument/kommun-och-politik/styrdokument/ekonomi-och-up phandling/policy-for-fastigheter-och-exploatering.pdf

Befolkningsutveckling och prognos:

Kommunens befolkningsutveckling är stark enligt uppgifter från Ekonomifakta:

" Kungälvs kommun ligger i Västra Götalands län och har 50 313 invånare. Värdet för befolkningsökning är det 13:e högsta i landet med 4,2 procent, treårsbasis."

https://www.ekonomifakta .se/regional-statistik/din-kommun-i-siffror/kungalv//?variable=1209124

Kommunens egen Befolkningsprognos för 2024--2028 mot utblick 2033 beskriver följande:

“Folkökningen förväntas öka mer under utblicksåren 2029–2033 vilket ger kommunen en folkmängd på nästan 56 800 invånare 2033. Att folkmängden förväntas öka mer under utblicksåren beror på att majoriteten av de planerade bostäderna i kommunen förväntas bli tillgängliga på bostadsmarknaden under dessa år.”

https://www.kungalv.se/siteassets/dokument/kommun-och-politik/befolkningsprognoser/kungalv- befolkningsprognos-2024---2033.pdf

Småskalig bostadsutveckling och social hållbarhet

Miljöpartiet i Kungälv undrar därför:

- Om ambitionen i styrningen för tillväxt och nya bostäder i Kungälv verkligen möter behovet av billiga bostäder, såväl bostadsrätter som hyresrätter? Hur blir det med den sociala hållbarheten? Både Dammbergen och Kexstaden verkar inte möta detta? Att styra mot enbart stora bostadsprojekt med dyra bostäder får konsekvenser. Är det inte dags att utveckla även det småskaliga bostadsbyggandet i Kungälv?

- Om bostadsbyggande är en åtgärd för att sanera föroreningsskadad mark. Finns det i sådana fall en kommun politisk strategi för detta?

- Om kommunens planeringsresurser och kompetens "säljs" till exploatörer av markområden som erbjuder attraktiva boenden, hur påverkar detta tillgången till resurser för planarbeten för kommunen som helhet?

Hur går det med den småskaliga bostadsutvecklingen i Kungälv?

Ny Handlingsplan för bostadsförsörjningen på gång

Just nu processas inom kommunpolitiken ny Handlingsplan för bostadsförsörjningen. Den 3 september 2025 kommer kommunstyrelsens utskott, Samhälle och utveckling, behandla Handlingsplan för bostadsförsörjning (DnrKS2025/1212-1) från Beredningen för samhälle och fritid. Detta kommer sen till kommunstyrelsen för beslut.

Miljöpartiet i Kungälvs ställer sig frågande till att:

- Stadsdelen "Kexstaden" kan den leva upp till riktlinjerna som tas upp i förslag till ny Handlingsplan för bostadsförsörjning?

- Stadsdelen "Kexstaden" möter detta projekt behovet från medborgarna, där bostäder för ungdomar som ska in på bostadsmarknaden, pensionärer och bostäder med tillgängliga hyror för olika inkomstnivåer?

Hur ser förvaltningen på projektet Kexstaden

Avslutningsvis beskriver kommunens (förvaltningens) egen projektledare för stadsdelen i en artikel, Hem och Hyra, flera aspekter av planering och förutsättningar för bostadsbyggande:

”Måste ta hänsyn”

– Man måste ta hänsyn till närområdet. Den äldre bebyggelsen är mestadels låg, och det gäller att göra en snygg övergång till det nya. Dessutom är trafiken en utmaning. Det är jättemånga variabler.

Är det här det mest komplicerade byggprojektet har ni haft i Kungälv?

– Ja, det kan man säga. Dels alla geotekniska utmaningar, dels att det är så nära stadskärnan.

Är det överhuvudtaget smart att bygga en ny stadsdel här?

– Det är svårt att svara på. Allt går att göra om man vill, men frågan är vad det kostar och vad man är villig att betala. Det är en kalkyl som exploatörerna får se om de får ihop. Jag personligen ser potential för flera andra lösningar.

https://www.hemhyra.se/nyheter/har-planeras-ny-stadsdel-mitt-i-rodmarkerade-riskzonen-for-skr ed/

Sammanfattningsvis är Miljöpartiet i Kungälv tveksamma till om förslaget för Kexstaden verkligen möter behoven av nya bostäder i Kungälv? Eller är det så att detta projekt, precis som exempelvis exploateringen av Dammbergen, kommer att tillhandahålla dyra bostäder med höga boendekostnader? Likväl ifrågasätter vi om detta förslag kan främja såväl ekologisk, ekonomisk som social hållbarhet i bostadsbyggandet i Kungälvs kommun?

KOMMENTAR

Kommunen noterar synpunkterna.

ATT BEAKTA VID GENOMFÖRANDE AV KOMMANDE DETALJPLANER

I planprogrammet, på sidorna 24, 33, 38 och 49, sammanfattas en del av det arbete som kommer att behöva utföras under kommande detaljplaner. Nedan är en del av det arbete som kommer att utföras. Listan är inte kompletter och fler utredningar kan tillkomma under detaljplanearbetet:

Utredningar/studier/analyser

- Gestaltningsprogram/kvalitetsprogram
- Trafik- och mobilitetsutredning
- Miljökonsekvensbeskrivning
- Vatten, spillvatten och dagvatten (VSD) utredning
- Skyfallsutredning
- Fördjupad geoteknisk utredning
- Markföroreningar
- Bullerutredning
- Luftmiljöanalys
- Väg- och trafikutredning
- Skyfallsutredning
- Barnkonsekvensanalys

Förutom ovanstående kommer även ett exploateringsavtal tas fram som styr hur ett genomförande ska ske.

Pernilla Attnäs Björk

Enhetschef Plan

Samhälle och utveckling

Eva Sigurd
Hans Nilsson de la Croix
Josefin Brodén

Planarkitekt

Samhälle och utveckling

Samrådsredogörelse
Kungälvs kommun

BILAGA 1. LÄNSSTYRELSENS SAMRÅDSYTTRANDE

Länsstyrelsen
Västra Götaland

Yttrande
Datum
2025-09-12

Diarienummer
27365-2025

Kungälvs kommun
kommun@kungalv.se

Förslag till planprogram för Kexstaden, Fabrikerna 4 och Koggen 1, 2 & 3 m. fl. i Kungälvs kommun, Västra Götalands län

Handlingar daterade 2025-05-14 för samråd enligt 5 kap. 11 § plan- och bygglagen (PBL 2010:900).

Programmets syfte

Planprogrammet syftar till att tydliggöra den övergripande inriktningen för området Kexstaden i omvandlingen till en ny stadsdel. Området ska omvandlas från ett fabriksområde till en stadsmässig och väl integrerad del av centrala Kungälv. Den nya stadsdelen ska innehålla bostäder, verksamheter och service där andelen verksamheter och service ska vara väl anpassat efter såväl stadsdelen som centrala Kungälv som helhet. Inom stadsdelen ska en tät blandad bebyggelse eftersträvas, som tar hänsyn till platsens historia, kulturmiljö och till kringliggande bebyggelse. En central del i områdets utveckling är också att stärka stadens kontakt med vattnet. Genom det nya Älvstråket som kopplar samman Älvparken med Strandparken vill kommunen skapa attraktiva mötes- och rekreationsplatser vid älven.

Länsstyrelsens samlade bedömning

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

Länsstyrelsen välkomnar kommunens initiativ att ta fram ett planprogram som syftar till att utreda lämpligheten och möjligheten att omvandla ett tidigare industriområde till en ny integrerad stadsdel i centrala Kungälv. Vi är positiva till att kommunen tar ett helhetsgrepp om området för att tidigt identifiera viktiga frågor i kommande planering och på ambitionen att omhänderta värdefulla kulturhistoriskt och identitetsskapande element, samt utveckla ett grönblått tillgängligt stråk längs älven.

I kommande detaljplaneskeden behöver kommunen hantera frågor kopplade till Länsstyrelsens ingripandegrunder riksintresse, miljökvalitetsnormer, strandskydd, hälsa och säkerhet samt risken för översvämning och erosion.

Kommunen behöver utreda vidare påverkan på de skyddade naturområdena, naturvärdesobjekten och naturvärdena i Nordre älv. Särskilt vad gäller arbeten och anläggningar längs vattnet, rening av dagvatten och avrinning till älven. Eventuellt behov av Natura 2000-tillstånd behöver utredas vidare.

Stabilitetshöjande åtgärder kommer att krävs för att möjliggöra den föreslagna utvecklingen. Geotekniska åtgärder såsom stödfyllning och/eller erosionsskydd längs älvstranden kan påverka förutsättningarna för biologisk mångfald vid och utanför strandkanten, och kan även kräva tillståndsprövning för vattenverksamhet.

Kommunen bör utveckla sitt resonemang om förslagets påverkan på landskapsbilden utifrån värdena i riksintresse för naturvård, friluftsliv och kulturmiljö.

Länsstyrelsen rekommenderar kommunen att ha en tidig dialog med Trafikverket för att säkerställa genomförbarheten av trafikåtgärder i anslutning till det statliga vägnätet.

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 (både miljöbalken (MB) kap. 3 och 4)
- Mellankommunala frågor och regionala förhållanden
- Miljökvalitetsnormer (MB 5 kap., luft och vatten)
- Strandskydd (MB 7 kap.)
- Hälsa och säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion

För detta planprogram har Länsstyrelsen identifierat att nedanstående prövningsgrunder kan komma att bli aktuella i kommande detaljplaneskeden.

Riksintressen

Riksintresse för kulturmiljö

I det fortsatta planarbetet behöver kommunen tydligare beskriva den dominans som den föreslagna exploateringen kommer att innebära utifrån riksintresse för kulturmiljö.

I kulturmiljöanalysen lyfts de viktigaste fokusområdena fram vad gäller riksintresse för kulturmiljö som omfattar mötet med Västra gatan samt upplevelsen av Bohus fästning och Fästningsholmen som unikt historiskt landmärke. Bebyggelsen i Kungälv har historiskt haft en låg och småskalig karaktär. Inom det föreslagna detaljplaneområdet föreslås en avvikande och högre exploatering i det känsliga älvrummet. Upplevelsen inifrån Västra gatan med sin småskaliga karaktär kommer att påverkas visuellt av den förskjutna skalan på tillkommande bebyggelse i utblickar mot älven.

Bevarande av den tidigare trädgårdskaraktären vid Gröna villan är viktig för förståelsen för den tidigare gröna trädgårdsstrukturen från Västra gatan mot Nordre älv som en del av riksintresset.

För riksintresset är det viktigt att värna mötet med Västra gatan samt upplevelsen Bohus fästning/Fästningsholmen. Planområdets östra del ligger inom riksintresse för kulturmiljö. Bohus fästning är en av få bevarade historiska försvarsanläggningar i länet. Den visuella upplevelsen av fästningen i landskapsrummet och vid älven är en central kulturmiljöaspekt inför den fortsatta planeringen. Kungälvs trähusbebyggelse invid Västra gatan har en väl bibehållen karaktär sedan 1600-talet. Planförslagets exploatering kommer att medföra en helt ny dominans i älvrummet och därmed visuellt påverka upplevelsen av Bohus fästning med sin dignitet från flera håll utmed älven och bron.

Riksintresse för naturvård och friluftsliv

Delar av programområdet ligger inom riksintresse för friluftsliv. Kommunen bedömer att detta ger en positiv påverkan på riksintresset med anledning av planerat promenadstråk och tilläggsmöjligheter för fritidsbåtar. Beskrivningen av hur programförslaget påverkar riksintresset behöver utvecklas utifrån

värdena i värdebeskrivningen. Programförslaget medför en stor förändring av landskapsbilden både sett från land och från vatten. Hur det väntas påverka värdena inom riksintresse för friluftsliv behöver beskrivas i programmet. En analys av vilka konsekvenser programförslaget väntas få på riksintressets huvudkriterie *berikande upplevelser i natur- och kulturmiljöer i området* bör göras. Ett av stödkriterierna inom riksintresset är *Tilltalande perspektiv och utblick över landskap och vatten.* Kommunen bör även beskriva hur den planerade exploateringen påverkar upplevelsen av älven, samt hur den samspelar med älvens andra sida som präglas av betesmark, strandängar och skog.

Riksintresse naturvård bedöms enligt planprogrammet inte påverkas negativt av planerat promenadstråk längs älven. Det framgår dock inte hur riksintressets värden som exempelvis fiskfaunan eller vattenkvalitén kan påverkas av de åtgärder och anläggningar som krävs i och vid älven för att möjliggöra promenadstråket. Ett högvattenskydd med höjning av marken och byggnation av murar eller slänter behöver göras och anläggande av bryggor föreslås. Även eventuell påverkan på älvens vattenkvalité från ökad eller förändrad avrinning av dagvatten till älven bör beskrivas.

Planprogrammet bör även innehålla en beskrivning av eventuella kumulativa effekter på älvens natur- och friluftsvärden som utvecklingen av programområdet, tillsammans med andra pågående verksamheter i närområdet kan medföra.

Natura 2000 och artskydd

I kommande detaljplanearbete behöver kommunen utreda vidare påverkan på de skyddade områdena, naturvärdesobjekten enligt naturvärdesinventeringen och naturvärdena i älven. Särskilt vad gäller arbeten och anläggningar längs vattnet, rening av dagvatten och avrinning till älven.

Påverkan på Natura 2000-området/naturreservatet i Nordre älv och förenligheten med dess bevarandeplan behöver bedömas ytterligare i respektive detaljplan, när de anläggningar och åtgärder som behöver göras är klarlagda. Då behöver även lämpliga skyddsåtgärder identifieras och säkerställas för att minimera negativ påverkan. Störande arbeten och försämring av vattenkvaliteten i älven kan påverka de i Natura 2000-området utpekade fågelarterna och/eller deras föda negativt. Avverkning av stora träd nära vattnet kan också påverka fågellivet. Av detaljplanerna behöver det tydligt framgå vilka konsekvenser genomförandet av planen har på Natura

2000-området. Frågan om Natura 2000-tillstånd krävs eller inte behöver klargöras i detaljplaneprocessen. Även åtgärder som genomförs utanför Natura 2000-området kan kräva tillstånd.

Länsstyrelsen delar bedömningen som görs i naturvärdesinventeringen att en häckfågelinventering bör göras i programområdet innan rivningsarbeten påbörjas och att störande arbeten på eller i vattnet inte bör genomföras under fåglars häckningstid. Häckningstiden då störande arbeten undviks bör utgå från perioden 1 april-31 juli. Det framgår inte av planprogrammet om häckfågelinventering ska genomföras och om begränsning av störande arbeten ska göras under häckningstid. Detta bör klargöras. Att artskyddsbestämmelserna för fåglar efterlevs behöver säkerställas i respektive kommande detaljplan.

Miljökvalitetsnormer (MKN)

MKN vatten

Enligt 2 kap. 10 § PBL får planläggning inte medverka till att en miljökvalitetsnorm, MKN, enligt 5 kap. MB överträds. Kommunen måste därför visa hur planerade åtgärder påverkar vattenkvalitén inom de vattenförekomster som kan beröras av planområdet samt hur de påverkar möjligheterna att nå uppsatta MKN för vatten. Kommunen ska i sitt underlag visa på vilka grunder bedömningen har gjorts. Detta gäller med avseende på såväl ytvatten som grundvatten. Bedömning ska göras på kvalitetsfaktornivå. Det är dessutom viktigt att man även belyser påverkan på eventuella hydromorfologiska kvalitetsfaktorer och inte bara vattenkvalitet.

Kommunen har inom ramen för planprogrammet tagit fram ett PM VA & skyfall. I detta har man gjort beräkningar som visar att planläggningen bidrar till en minskad mängd föroreningar i dagvattnet, jämfört med nuläget, vilket är positivt. Frågor som kommunen behöver hantera vidare i kommande detaljplanearbete är flöden, behov av rening och eventuellt ökat behov av fördröjning inom planområdet. Det är av stor vikt att kommunen inför planläggningen har utrett vilka åtgärder som krävs och i vilken omfattning.

Det är viktigt att i kommande detaljplaner redogör för hantering av byggdagvatten från anläggningsskedet, så att det tas omhand på ett tillräckligt sätt för att inte riskerar negativ påverkan på vattenmiljön i berörd recipient. I det fortsatta planarbetet behöver kommunen

utreda vidare vilka markföroreningar som finns och i vilka halter inom planområdet, då risken för läckage av föroreningar via ytavrinning till recipienten är hög.

MKN Luft

Länsstyrelsen instämmer med slutsatserna i planprogrammet att fortsatta luftstudier behöver göras i kommande detaljplanearbete. Resultaten från luftutredningen (Luftutredning för Kungälvs stadskärna, COWI juni 2024) visar att halterna av kvävedioxid (NO_2) sannolikt kommer att minska i framtiden, men att halterna av partiklar (PM_{10}) förväntas öka. För beräkningsområdet Liljedahl-Kexstaden beräknas dygnshalterna av PM_{10} tangera EU:s nya gränsvärde längs delar av Strandgatan i framtiden. Orsaken till att halterna ökar anges vara en ökad mängd trafik och trängre gaturum till följd av ny bebyggelse.

Länsstyrelsen vill uppmärksamma på att EU:s nya skarpare gränsvärden (2024/2881/EG) ska vara genomförda i svensk lag i december 2026[1]. Kontrollen av de nya skärpta kraven behöver ske redan från kalenderåret 2027. Syftet med detta är att kommuner ska hinna vidta åtgärder om det behövs för att nå de skärpta gränsvärdena/MKN till 2030. Naturvårdsverket bedömer att Sverige har relativt bra förutsättningar att uppnå de skärpta värdena till år 2030, men undantag av partiklar som kan bli en utmaning på grund av vägslitage och vägdamm från trafik.

Eftersom halterna av PM_{10} beräknas öka och tangera framtida gränsvärden längs bland annat Strandgatan anser Länsstyrelsen att det kan finnas anledning att verifiera beräknade halter av PM_{10} genom mätningar som stöd till det fortsatta detaljplanearbetet.

Länsstyrelsen hänvisar vidare till Naturvårdsverkets delredovisning av förslag till genomförande 2025-05-15: Förslag till genomförande av det nya luftkvalitetsdirektivet i svensk rätt - delredovisning av ett regeringsuppdrag

[1] Naturvårdsverkets nyhetsbrev med information om det nya direktivet: Nytt om luftkontroll nr 2_2024
Naturvårdsverkets delredovisning av förslag till genomförande 2025-05-15: Förslag till genomförande av det nya luftkvalitetsdirektivet i svensk rätt - delredovisning av ett regeringsuppdrag

Hälsa och säkerhet

Geoteknik

Länsstyrelsen hänvisar i sin helhet till Statens geotekniska instituts (SGI) yttranden, daterade 2022-03-21 och 2025-09-05.

I kommande detaljplanearbete behöver stabiliteten för planområdet klarläggas i som lägst detaljerad utredningsnivå enligt SGI:s vägledning 8 Utredning av släntstabilitet. Stabiliteten behöver klarläggas för såväl befintliga som planerade förhållanden med avseende på de marklaster och den höjdsättning som planen tillåter. Om utredningar visar på att förstärkningsåtgärder krävs för att uppnå tillfredställande stabilitet ska dessa säkerställas i planen. Om exempelvis förstärkningsåtgärder krävs utanför planområdesgräns behövs en strategi för hur åtgärderna kan säkerställas, så att marken blir lämplig för den planerade bebyggelsen. Åtgärderna kan i så fall behöva vara utförda innan detaljplanen för det aktuella området kan antas. Länsstyrelsen delar SGI:s bedömning.

Översvämning och skyfall

Programområdet ligger intill Nordre älv och riskerar att översvämmas vid förhöjda vattennivåer i älven samt vid skyfall. Det är positivt att kommunen tittat på översvämningsfrågan tidigt och har tagit fram en utredning som analyserat översvämningsrisken för området samt olika åtgärdsalternativ.

Länsstyrelsen ser positivt på att kommunen tittat på skyfallsfrågan i ett övergripande perspektiv för att på så sätt få till helhetslösningar som fungerar för ett större område. I kommande detaljplaner behöver kommunen studera skyfallsfrågan mer detaljerat och säkerställa att vatten vid ett skyfall kan avledas på ett kontrollerat sätt genom området utan att orsaka skada. Även framkomligheten till planområdet behöver beskrivas och vid behov säkerställas.

I kommande detaljplanearbete behöver kommunen även arbeta vidare med detaljutformningen av ett eventuellt högvattenskydd samt marknivåer inom området. Kommunen behöver beskriva hur översvämningsrisken ser ut för planområdet, samt redovisa vilka planeringsnivåer som gäller och hur dessa förhåller sig till Länsstyrelsens planeringsnivåer i handboken ”*Stigande vatten*”. Länsstyrelsen förespråkar generellt att bostäder ska placeras i den högsta planeringszonen, det vill säga översvämningszon 1 enligt ”*Stigande vatten*”

Kommunen skriver att verksamheter av samhällsviktig karaktär, såsom skolor, pumpstationer och äldreboenden bör lokaliseras där minst risk för översvämning finns från Nordre älv. Även om högvattenskydd planeras kan en robust lösning också vara att utnyttja nivåskillnader inom programområdet. Då projektet är i ett tidigt skede finns det möjlighet att placera byggnader på ett sätt så att riskerna för området minimeras, Länsstyrelsen rekommenderar kommunen att utnyttja den möjligheten.

Buller

Området är mycket bullerutsatt vilket kommunen belyser. Länsstyrelsen bedömer att det finns förutsättningar att uppnå riktvärden i Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader men att det behöver studeras vidare i kommande detaljplaner.

Vibrationer

Länsstyrelsen anser att programmet behöver kompletteras med en beskrivning av vilka risker som finns kopplat till vibrationer samt hur dessa ska hanteras i framtida planprocesser. Om kommunen bedömer att särskilda åtgärder krävs för att innehålla riktvärdet för konfortstörande vibrationer behöver dessa säkerställas på ett planteknisk godtagbart sätt.

Förorenade områden

Länsstyrelsen ser positivt på att kommunen har utfört en översiktlig markundersökning inför framtagandet av planprogrammet och angett i programmet att vidare utredning krävs i detaljplanprocessen.

I kommande detaljplanearbete behöver kommunen ta fram en komplett bild av den fullständiga föroreningssituationen och säkerställa att berörda områden saneras i tillräcklig utsträckning, utifrån föreslagen markanvändning. Om arbeten förväntas ske i sediment behöver kommunen även undersöka föroreningssituationen i sedimenten och utföra en riskbedömning under detaljplanprocessen.

Strandskydd

Kommunen anser att strandskyddet ska upphävas i området då platsen redan är ianspråktagen i enlighet med punkt 1 i MB 7 kap. 18 e § då det idag är ett inhägnat industriområde ända fram till älven.

Om strandskydd avses upphävas för delar av programområdet som inte idag är ianspråktagna kan inte punkt 1 i 7 kap. 18 e § MB tillämpas. Parkerings- och grönområdet söder om Trädgårdsgatan och Västra strandgatan kan till exempel inte anses vara ianspråktaget och där behövs andra tillämpliga skäl för att eventuellt upphäva strandskyddet. Att naturmarken inom fabriksområdet öster om den nämnda parkeringsytan är ianspråktagen på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften behöver utredas vidare och andra tillämpliga skäl för upphävande kan behövas även där.

Länsstyrelsen ser positivt på att strandskyddet längs det planerade Älvstråket kan kvarstå. Länsstyrelsen rekommenderar att strandskyddet ligger kvar i samtliga områden som ska vara tillgängliga för allmänheten. Strandskyddet ger ett starkare och mer långsiktigt allemansrättsligt skydd än planbestämmelser. Underhåll av exempelvis gator/torg kan generellt göras utan att dispens krävs. I enstaka fall där dispens krävs kan ansökan göras.

Råd enligt PBL och MB

Enligt 5 kap. 14 § PBL är en av Länsstyrelsens uppgifter under samrådet att särskilt ge råd om tillämpningen av 2 kapitlet PBL och bestämmelserna i lagen i övrigt om det behövs från allmän synpunkt. (efter 1 januari 2015)

Förhållande till ÖP

Föreslagen exploatering överensstämmer med kommunens intentioner i översiktsplanen från 2010.

Landskapskaraktär och gestaltning

Områdets exponerade läge utmed älven innebär att skala, höjder och utbredning av tillkommande byggnation är viktig för upplevelsen av älven och hur området relaterar till omgivande karaktär och tillgänglighet till älven. I samband med kommunens medborgadialoger har Kexområdet lyfts fram som en viktig identitet för Kungälv att värna om.

Det hitintills obrutna landskapet med sin omgivande trädridå är en viktig del av älvrummet. Den visuella kontakten med Nordre älv, Fontinberget och Fästningsholmen är viktig för upplevelsen av landskapskaraktären. I planprogrammet bör den omgivande landskapskaraktären med älven och dalgångens omgivande grönska

vara en viktig planeringsgrund att utgå ifrån för den fortsatta planprocessen eftersom den är betydelsefull för Kungälvs siluett och hur den tillkommande bebyggelsen förhåller sig till den.

Kulturmiljö

I programförslaget uttrycks bland annat att områdets karaktär ska knyta an till områdets industriella kulturhistoria och samverka med angränsande kulturmiljöer. Gröna villan och Bräckboden lyfts fram som kulturhistoriskt och identitetsskapande byggnader som föreslås att bevaras. I programmet värnas Strandgatan som en kulturhistoriskt känslig del i Kungälv då den ansluter till riksintresse för kulturmiljö. I programmet finna det gestaltningsprinciper för utformning av byggnaderna inom Kexområdets olika delområden med utgångspunkt i platsens relation till angränsande områden och särskilda karaktärer. Gestaltningsprinciperna bör vidareutvecklas i det kvalitetsprogram som ska tas fram i samband med detaljplaneprocesserna. Att integrera kulturhistoriskt värdefulla byggnader från industrimiljön är mycket positivt för förståelsen av stadens industrihistoria och platsens kontinuitet.

Vatten

Kommunen ger en god bild av vilka vattenfrågor, som man kommer att behöva hantera i detaljplaneskedet. Utifrån materialet förutsätter Länsstyrelsen att kommunen tar fram dagvattenutredningar för respektive kommande detaljplan där det tydliggörs hur dagvattnet ska omhändertas på ett adekvat sätt.

Av underlaget framgår att kommunens riktlinjer för Älvstråket bland annat innebär att träd och annan växtlighet i så stor utsträckning som möjligt ska planteras längs med vattenlinjen för att ge grönska och skugga i stadsmiljön, länka samman stadens grönstruktur och bidra till stadens ekologiska funktion. Länsstyrelsen ser positivt på kommunens vilja att utveckla strandområdet och höja dess ekologiska funktion. Hur detta ska göras i förhållande till de stabilitetshöjande åtgärder, erosionsskydd och högvattenskydd som kan bli aktuella bör studeras vidare.

Trafik

Länsstyrelsen hänvisar till Trafikverkets yttrande daterat 2025-09-10, som bifogas i sin helhet.

Trafikverket framför att de saknar en konsekvensbeskrivning och bedömning om påverkan på det statliga vägnätet till följd av planprogrammets trafikalstring. Detta behöver tas fram i det kommande planarbetet.

Trafikverket anser att föreslagna trafikåtgärder utanför planområdet och som är i anslutning till statlig infrastruktur behöver diskuteras och godkännas av Trafikverket gällande utformning, genomförande och finansiering. Vidare är det viktigt att kommunen arbetar med att skapa goda möjligheter för gång-, cykel- och kollektivtrafik för att skapa förutsättningar till andra färdsätt än bil och på så sätt minska belastningen på vägnätet. Länsstyrelsen delar Trafikverkets uppfattning.

Energihushållning

Plan och bygglagen (2010:900) anger i 2 kap 3§ att planläggning enligt denna lag ska ske med hänsyn till natur- och kulturvärden, miljö- och klimataspekter, bland annat genom en långsiktigt god hushållning med mark, vatten, energi och råvaror samt goda miljöförhållanden i övrigt.

I samband med planering påverkas möjligheterna till hållbar energianvändning på främst tre sätt:

- Möjligheten till effektiva transporter, genom till exempel lokalisering och infrastruktur.
- Möjligheten till hållbar energianvändning i byggnader genom effektiv användning och användning från förnybara källor.
- Möjligheten till produktion av värme eller el från förnybara källor.

Faktorer att beakta är bland annat lokalisering, exploateringstal, parkeringsnorm, avstånd till kollektivtrafik och turtäthet, möjligheter att försörja den nya bebyggelsen/anläggningen med fjärr-/närvärme och solvärme, tillgång till service samt funktionsblandning.

Barnperspektivet

Länsstyrelsen ser potential i att ha ett mer utvecklat resonemang om barnperspektivet, en barnkonsekvensanalys kan tas fram i det fortsatta detaljplanearbetet. Länsstyrelsen vill också framhålla vikten av att analysen inte enbart beskriver förutsättningarna, utan även

resulterar i konkreta åtgärder som bidrar till att området utvecklas utifrån barns bästa.

Social hållbarhet och bebyggelsestruktur

Kommunen har på ett konstruktivt sätt identifierat huvudprinciper för den övergripande bebyggelsestrukturen och generella gestaltningsprinciper och bebyggelsestrukturer för planområdet. För att planprogrammet ska fungera som ett tydligt stöd i de kommande detaljplanerna rekommenderar vi att man arbetar vidare med en programkarta där den övergripande kvartersstrukturen, gatunäten och markanvändningen för programområdet framgår. Genom att i detta tidiga skede fastställa placeringen av viktiga målpunkter såsom skolor, offentlig service, lekplatser, parkeringshus och kollektivtrafik ska ligga, har kommunen bättre förutsättningar för att skapa trygga, säkra och levande mötesplatser och stråk.

Länsstyrelsen uppmanar även kommunen att fastställa olika etappindelningar för områdets utbyggnad, för att säkerställa en god och samordnad utbyggnadsordning.

Synpunkter enligt annan lagstiftning

Vattenverksamhet

I underlaget står det att möjligheten att anlägga bryggor att gå och vistas på nära vattnet ska utredas. Det framgår även att det kommer att bli aktuellt med stabilitetshöjande åtgärder i anslutning till älvkanten. I de kommande detaljplanprocesserna behöver alla eventuella arbeten i ytvatten beskrivas samt hur dessa avses att hanteras gällande anmälan eller tillstånd enligt 11 kap MB.

Det framgår även av underlaget att det finns behov av stabilitetsåtgärder i form av pålning. Åtgärder som innebär bortledning av grundvatten (sprängning, djup grundläggning eller eventuell pålning) kan innebära en vattenverksamhet som regleras i 11 kap MB.

Bortledning av grundvatten är tillståndspliktig om det inte är uppenbart att vare sig allmänna eller enskilda intressen skadas genom vattenverksamhetens inverkan på vattenförhållandena. Grundvattenuttag kan riskera att medföra sättningar i hus, vägar med mera eller sänkning av vattennivå i brunnar. Det bör därför utredas och förtydligas om några åtgärder ska göras som kan

komma att medföra bortledning av grundvatten, samt hur grundvattenförhållandena påverkas.

I det fall åtgärden bedöms vara tillståndspliktig ska samråd utföras i tidigt skede med Länsstyrelsens vattenvårdsavdelning. Det är verksamhetsutövarens ansvar att göra denna bedömning.

Markavvattning

Åtgärder som utförs för att skydda mot vatten med avsikt att varaktigt öka en fastighets lämplighet för till exempel bebyggelse kan innebära markavvattning enligt 11 kap. MB.

I kommande detaljplaner behöver det förtydligas om planerade åtgärder kommer att kräva markavvattning. I Västra Götalands län är markavvattning förbjuden och om så avses utföras krävs dispens och tillstånd från Länsstyrelsen.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Ett undersökningssamråd har hållits med Länsstyrelsen[2]. Kommunen bedömde att genomförande av förslaget inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen bedömde dock att betydande miljöpåverkan, orsakat av programmets genomförande inte går att utesluta. Kommunen föreslår i planprogrammet att avgränsningssamråd för en miljökonsekvensbeskrivning ska hållas med Länsstyrelsen under detaljplaneskedet. Under efterföljande detaljplanering behöver nya miljöbedömningar göras för varje enskild detaljplan. Om en detaljplan kan antas medföra en betydande miljöpåverkan ska samråd ska hållas med Länsstyrelsen om miljökonsekvensbeskrivningens avgränsning och omfattning.

De som medverkat i beslutet

Företrädare för vatten- och naturavdelningen, miljöavdelningen, samhällsavdelningen och avdelningen för civilt försvar och beredskap har bidragit till beredningen av detta yttrande. Beslutet har fattats av arkitekten Ann-Louise Hulter.

[2] Daterat 2022-03-23, dnr 3443-2022.

Denna handling har godkänts digitalt och saknar därför namnunderskrift.

Bilagor

Kopia av yttrande till Länsstyrelsen från:

Statens geotekniska institut (2 styck), daterat 2022-03-21 och 2025-09-05
Trafikverket, daterat 2025-09-10

Kopia till:

Trafikverket
Statens geotekniska institut

Länsstyrelsen /

Vatten- och naturavdelningen / Stina Schött och Elin Carlsson
Miljöavdelningen / Simon Isberg, Andreas Wållberg, Annika Svensson, och Mikaela Concha Velasquez
Avdelningen för civilt försvar och beredskap / Linda Tofeldt
Samhällsavdelningen / Lena Emanuelsson
Funktionschef plan och bygg / Nina Kiani Janson

KUNGÄLVS KOMMUN

Tjänsteskrivelse

Handläggarens namn
Anni Danielsson

2025-11-10

Tilläggsavtal till markanvisningsavtal del av Kastellegården 1:52, förlängning för Skjulet 1 (Dnr KS2016/2111-259)

Sammanfattning

I december 2019 tecknades ett markanvisningsavtal med Ekeblad Bostad AB om ett område på del av Kastellegården 1:52 i Nordtag som tänktes byggas ut i tre etapper. Första etappen är utbyggd och inflyttad, på andra etappen pågår byggnation, förväntad inflytt juni 2026. Ekeblad Bostad AB har erhållit bygglov för och projekterat samtliga etapper. På grund av rådande marknadsläge har försäljningen avstannat och byggnationen inte kommit igång på tredje och sista etappen, som är avstyckad till fastigheten Skjulet 1.

Markanvisningen har förlängts två gånger, till och med 2024 på grund av marknadsläget och till och med 2025 på grund av att man upptäckte vattensalamandrar. Markanvisningen löper ut 2025-12-31 och Ekeblad Bostad AB önskar förlänga för att kunna fullfölja projektet. Markanvisningen föreslås förlängas ett år med förutsättningen att hela köpeskillingen ska vara Kommunen tillhanda under 2026 under förutsättning att ett marköverlåtelseavtal tecknas.

Förvaltningens bedömning är att projektet försenats på grund av rådande marknadsläge och inte på grund av Ekeblad Bostad ABs agerande. Att Ekeblad Bostad AB erhållit bygglov och projekterat området visar samtidigt på att de ämnar slutföra projektet och viljan från deras sida att förlänga avtalet tyder på att det är troligt att de gör så.

Förvaltningen föreslår att tilläggsavtalet till upprättat markanvisningsavtal godkänns och att kommundirektören och kommunstyrelsens ordförande får i uppdrag att underteckna tilläggsavtalet.

Juridisk bedömning

Tilläggsavtalet är ett tillägg till markanvisningsavtal KS2016/2111 skrivet mellan Kungälvs kommun och Ekeblad bostad AB. Både avtalen följer reglerna i Plan- och bygglagen.

Förvaltningens bedömning

I december 2019 tecknades ett markanvisningsavtal med Ekeblad Bostad AB om ett område på del av Kastellegården 1:52 i Nordtag som tänktes byggas ut i tre etapper. Första etappen är utbyggd och inflyttad, på andra etappen pågår byggnation, förväntad inflytt juni 2026. Ekeblad Bostad AB har erhållit bygglov för och projekterat samtliga etapper. På grund av rådande marknadsläge har försäljningen avstannat och byggnationen inte kommit igång på tredje och sista etappen, som är avstyckad till fastigheten Skjulet 1.

Markanvisningen har förlängts två gånger, till och med 2024 på grund av marknadsläget och till och med 2025 på grund av att man upptäckte vattensalamandrar. Markanvisningen löper ut 2025-12-31 och Ekeblad Bostad AB önskar förlänga för att kunna fullfölja projektet. Markanvisningen föreslås förlängas ett år med förutsättningen att hela köpeskillingen ska vara Kommunen tillhanda under 2026 under förutsättning att ett marköverlåtelseavtal tecknas.

I markanvisningsavtalet ihop med föreslaget tilläggsavtal regleras en överenskommen köpeskilling och tänkt byggnadsarea samt en tilläggsköpeskilling. Köpeskillingen ska dessutom räknas upp med KPI.

Förvaltningens bedömning är att projektet försenats på grund av rådande marknadsläge och inte på grund av Ekeblad Bostad ABs agerande. Att Ekeblad Bostad AB erhållit bygglov och projekterat området visar dessutom på att de ämnar slutföra projektet och viljan från deras sida att förlänga avtalet tyder på att det är troligt att de gör så.

Förvaltningen bedömer att det utifrån dagen marknadsläge är mycket tveksamt att man skulle nå bättre resultat genom att avbryta samarbetet med Ekeblad Bostad AB och söka en ny aktör.

Förvaltningen föreslår att tilläggsavtalet till upprättat markanvisningsavtal ska godkännas och att kommundirektören och kommunstyrelsens ordförande får i uppdrag att underteckna tilläggsavtalet.

Ärendenivåer – bedömning utifrån kommunfullmäktiges strategiska mål eller kommunstyrelsens resultatmål

Genom att agera transparent och konsekvent samtidigt som besluten anpassas till utmaningarna ökar medborgarnas och näringslivets förtroende för kommunen.

Bedömning utifrån miljö, hållbarhet och mål i Agenda 2030

Området ligger en dryg kilometers gångväg från stationen i Ytterby. Med sitt stationsnära läge uppfyller det flera av delmålen i Agenda 2030s elfte mål så som att tillgängliggöra hållbara transportsystem för alla, inkluderande och hållbar urbanisering och minska städers miljöpåverkan.

Bedömning utifrån politiska styrdokument

Vid tillfället då markanvisningstävlingen ägde rum fanns inga antagna riktlinjer för markanvisning. Tilläggsavtalet förhåller sig till gällande styrdokument.

Bedömning utifrån ett medborgar- och brukarperspektiv

De boende i området påverkas av att utbyggnadstakten förändras, då det kommer vara en byggarbetsplats under en längre period i och med att exploatören behöver längre tid på sig att sälja bostäderna än enligt tidigare prognoser. Samma situation bedöms dock uppstå även om markanvisningsavtalet inte förlängs, genom att området står obebyggt i avvaktan på ny part.

Bedömning utifrån ett medarbetarperspektiv

Ärendet har ingen påverkan på medarbetarperspektivet då det avser ett tilläggsavtal till upprättat markanvisningsavtal.

Ekonomisk bedömning

Intäkten för de delar som exploatören ännu inte har förvärvat kommer skjutas upp ett år, vilket påverkar årets intäktsprognos. Då exploatören har vunnit en markanvisningstävling och köpeskillingen räknas upp med KPI från datumet då markanvisningsavtalet tecknades bedöms inte den slutliga intäkten påverkas negativt av att markanvisningsavtalet förlängs med ett år.

Kommunens ekonomichef är informerad om nuvarande förslag om förlängning av markanvisning genom tilläggsavtal.

Förslag till beslut

1. Upprättat tilläggsavtal till markanvisningsavtal med Ekeblad Bostad godkänns.
2. Kommundirektören och kommunstyrelsens ordförande får i uppdrag att underteckna tilläggsavtalet.

Tomas Turnéus
Verksamhetschef Planering och projekt

Mirsad Radoncic
Tf. Sektorchef Samhälle och utveckling

Expedieras till:
Jonas Zachrisson
Ekeblad Bostad

För kännedom till:

Dnr: KS2016/2111

Mellan **Ekeblad Bostad AB**, org.nr: 556792-5838, Adress c/o Arkipelagen Företagscenter Stora Åvägen 21,436 34 Askim (nedan kallad Exploatören) och **Kungälvs kommun** (nedan kallad Kommunen) org.nr: 212000–1371, 442 81 Kungälv, gemensamt kallat Parterna, träffas härmed följande:

TILLÄGG TILL MARKANVISNINGSAVTAL

(nedan kallat Avtalet)

avseende marköverlåtelse och exploatering inom Kastellegården 1:52, Nordtag, Kungälvs kommun, Västra Götalands län.

BAKGRUND OCH SYFTE

Ett Markanvisningsavtal tecknades för Ekeblad Bostad AB,2019-12-12, del av Kastellegården 1:52. Det återstår nu en bostadsetapp på den avstyckade fastigheten Skjulet 1, innan Exploatören har förvärvat all mark i enlighet med markanvisningsavtalet. Exploatören har gjort en projektering samt erhållit bygglov för den sista bostadsetappen, men då marknadsförutsättningar är svåra önskar Exploatören en förlängning av markanvisningsavtalet med ytterligare ett år.

Markanvisningsavtalet gäller i sin helhet med undantag för de ändringar som anges i punkterna nedan. De två tidigare tilläggsavtalen upphör härmed att gälla i sin helhet.

H. MARKÖVERLÅTELSEAVTAL

Köpeskillingens erläggande

Köpeskillingen ska erläggas av Exploatören enligt följande:

- Köpeskillingen erläggs senast 30 dagar efter det att marköverlåtelseavtalet har tecknats av båda parter. Köpeskillingen ska dock vara erlagd av Exploatören och kommunen tillhanda senast 2026-12-31.

- Köpeskillingen ska justeras med KPI från och med 2018-06-29 (datum för första markanvisningsavtalet efter markanvisningstävlingen) till det datum Marköverlåtelseavtalet har undertecknats av båda parter. Köpeskillingen ska dock inte justeras så att den blir lägre än 4 547 kronor per kvadratmeter BTA.

I. MARKANVISNINSGAVTALETS GILTIGHET OCH ÅTERGÅNG

Detta Avtal gäller till 2026-12-31, eller till den tidigare tidpunkt då hela Exploateringsområdet överlåtits via Marköverlåtelseavtal, såvida inte parterna överenskommer om ny giltighetstid som beslutas av Kommunstyrelsen.

Dnr: KS2016/2111

I det fall Marköverlåtelseavtal inte kan träffas mellan parterna före 2026-12-31, ska samarbetet enligt detta Avtal brytas utan krav på ersättning från någondera av parterna för nedlagda kostnader, utfört arbete eller svikna förhoppningar.

Handlingarna som har upprättats i samband med arbetet enligt ovan är Kommunens egendom om de berör allmän platsmark och Exploatörens egendom om de berör den egna kvartersmarken.

J. VILLKOR

Detta Avtal ska godkännas senast 2026-10-31 av kommunstyrelsens genom beslut som därefter vinner laga kraft.

Avtalet har upprättats i två likalydande exemplar, varav Parterna tagit var sitt.

Kungälv 202	Kungälv 202
KUNGÄLVS KOMMUN	Ekeblad Bostad AB
_____	_____
---	---
Kommunstyrelsens ordf.	
_____	_____
Linda Nygren	
Kommundirektör	---

Mellan

- **Ekeblad Bostad AB**, orgnr: 556792-5838, c/o Arkipelagen Företagscenter Stora Åvägen 21,
- 436 34 Askim, nedan kallad Exploatören och
- **Kungälvs kommun** orgnr: 212000-1371, nedan kallad Kommunen,
  har träffats följande

MARKANVISNINGSAVTAL

nedan kallat Avtalet

Avseende marköverlåtelse och övrigt samarbete i samband med byggnation av bostäder inom detaljplaneområdet, Nordtag på del av fastigheten Kastellegården 1:52, Ytterby, Kungälvs kommun.

Till avtalet hör bilagda handlingar:

Bil 1: *Plankarta och illustration, antagandehandlingar*
Bil 2: *karta över anvisat område*
Bil 3: *inlämnat anbud, del av*

Utöver bilagda handlingar ligger följande handlingar till grund för Avtalet:
Exploatörens anbud i sin helhet

A. BAKGRUND OCH FÖRUTSÄTTNINGAR

Bakgrund och syfte

Ytterby är som stationssamhälle prioriterat i ÖP 2010 för bostadsutbyggnad. En del av den utbyggnaden sker i området Nordtag. Kommunikationerna till Göteborg är goda tack vare tåg- och bussförbindelser.

Detaljplanen för bostäder och skola, Nordtag, del av Kastellegården 1:52, är antagen av Kommunfullmäktigen 2017-12-07 och har vunnit laga kraft.

Ett markanvisningsavtal för ett markområde markerat med röd kantlinje, se bilaga 2, tecknades 2018-06-29. Det markanvisningsavtalet ska till fullo ersättas med ett Marköverlåtelseavtal för Exploateringsfastighet etapp 1, skrafferat med blått, samt detta Avtal för resterande del av markområdet, nedan kallat Exploateringsområdet, skrafferat med grönt.

Detta Avtal syftar till att klargöra genomförandefrågor, ekonomi och övrigt samarbete fram till att de slutliga förutsättningarna för Exploateringsområdet kan regleras i respektive marköverlåtelseavtal kallat Marköverlåtelseavtalen, mellan Kommunen och Exploatören.

HL

B. OMRÅDE

Det område som berörs i detta Avtal framgår av bilaga 2. Det markområde och den byggrätt som preliminärt ska ingå i marköverlåtelsen enligt kommande marköverlåtelsesavtal, del av fastigheten Kungälv Kastellegården 1:52, är skrafferat med grönt i bilaga 2, nedan kallat Exploateringsområdet. Området är ungefärligt och fastställs slutligt vid kommande lantmäteriförrättning.

C. FINANSIERING AV PROJEKTORGANISATION FÖR GENOMFÖRANDE

Respektive part finansierar helt sitt deltagande under projektets genomförande. Exploatören betalar bygglovsavgift samt övriga av kommunfullmäktige beslutade anslutningsavgifter. Planavgift tas inte ut.

D. INFORMATION

Parterna förbinder sig att fortlöpande och utan anmaning lämna varandra all den information som de innehar och som de förstår berör övriga i projektet inblandade parters möjligheter att effektivt och rationellt genomföra projektet.

E. UTBYGGNADSORDNING OCH LOGISTIKPLANERING

Entreprenaden för gator och VA startade första kvartalet 2019 och beräknas vara färdigställd fjärde kvartalet 2020. Tidplanen är preliminär och kan komma att justeras. Tidigaste möjliga byggstart för bostäderna, är när teknisk infrastruktur är färdigställd.
Exploatören ansvarar för att vid behov medverka i ett forum för samordning av bygglogistik. Exploatörerna inom Nordtag ansvarar för att gemensamt skapa detta forum.

F. HUSBYGGNATION OCH ANLÄGGNINGAR INOM KVARTERSMARK

Kvartersmark

Exploatören ansvarar för alla åtgärder inom sin kvartersmark, dvs. Exploateringsområdet.
Exploatören ska följa de riktlinjer och krav som beskrivs i detaljplanens planbeskrivning och plankarta.
Exploatören ska bygga i enlighet med anbudet, bilaga 3.
Vid eventuell bergskärning ska Exploatören anlita bergsakkunnig som kan föreslå förstärkningsåtgärder för att förhindra bergutfall. Exploatören bekostar dessa undersökningar och åtgärder.

Upplåtelseform och användning

Exploatören ska inom Exploateringsområdet uppföra byggnader innehållande bostäder som upplåts med bostadsrätt. I det fall Exploatören vill upplåta del av bostäderna med annan upplåtelseform än i anbudet, ska detta vara klarlagt och godkänt av Kommunen innan marköverlåtelseavtal ingås.

Miljö- samt tillgänglighetsanpassning av byggnation
Kungälvs kommun uppmuntrar till miljöanpassad byggnation. Det gäller till exempel energieffektiva bostäder, hållbara materialval, insatser för biologisk mångfald, tillgängliggörande av naturområden samt underlättande för de boende att göra hållbara val i vardagen. Även byggprocessen bör vara resurs- och energieffektiv för att minska dess negativa miljöpåverkan.

God tillgänglighet i nybyggnation eftersträvas av Kungälvs kommun där
BYGG IKAPP (AB Svensk Byggtjänst) kan utgöra ett förtydligande komplement.

G. TEKNISKA FRÅGOR

Allmän platsmark
Kommunen svarar för utbyggnaden av alla anläggningar på allmän platsmark.
Allmän plats byggs ut i enlighet med Plan- och bygglag (2010:900) 6 kap 18 §.
Planerad omfattning av allmän platsmark framgår av karta, bilaga 1.

Vatten och avlopp
Kommunen bygger ut anläggningar för allmänt vatten och avlopp fram till förbindelsepunkt för varje fastighet. Anläggningsavgift, enligt vid tillfället gällande taxa, tas ut när förbindelsepunkt har ordnats och fastighetsägaren fått information om förbindelsepunktens läge. Exploatören betalar anläggningsavgiften.
Om blivande fastigheter får gemensamma VA-ledningar på samfälld mark, ska Exploatören lämna över en filmning av ledningarna till samfällighetsföreningen.
Exploatören ska även lämna över en filmning av fastighetens privata VA-ledningar till den blivande bostadsrättsföreningen.

Dagvatten
Dagvatten hanteras i enlighet med kommunens dagvattenplan med dagvattenpolicy antagen 2017-05-18 (KS 2013/1902-47-48), detaljplanens bestämmelser och gjord dagvattenutredning.
Dagvattenhanteringen från sammanhängande parkeringsplatser ska rena dagvattnet från olja och metaller. Lösningar kan ske på flera olika sätt exempelvis genom översköljning på gräs/grusade ytor, oljeavskiljare eller absorberande länsar.
Exploatören är skyldig att tillse att dagvatten från omgivande naturmark, kan tas om hand och avledas utan att grannfastighet besväras.

El
Exploateringsområdet ska anslutas till befintligt elnät som ägs av Kungälvs energi AB, nedan kallad Keab. Anslutningsavgifter betalas av Exploatören i enlighet med vid anslutningstillfället gällande taxa.

Fiber
Nya bostäder ska anslutas till fibernät. Keab kommer att bygga ut ett stadsnät i området. Exploatören ansvarar för att kontakta Keab, eller annan fiberägare inom området, i god tid för att försäkra sig om att eventuellt vald bredbandsleverantör har avtal med fiberägaren. Anslutningsavgifter betalas av Exploatören.

Markföroreningar
Inga kända markföroreningar finns inom exploateringsområdet. Kommunen står för kostnaden av skälig sanering vid eventuell markförorening. Kommunen väljer metod för eventuell sanering. Dock står Exploatören för kostnaden för första markundersökningen, oavsett undersökningsresultat. Vid upptäckt förorening står Kommunen för kommande kostnader för fördjupade undersökningar samt åtgärdsplan och sanering. Kommunens Miljöenhet beslutar om relevant nivå av sanering. Eventuell stilleståndsersättning eller ersättning för kostnader som uppstår vid förskjuten tidplan, utgår inte.
I det fall kostnaden för eventuell sanering visar sig stå orimlig proportion, enligt Kommunens bedömning, till projektets nytta och intäkter för Kommunen, har Kommunen rätt att häva markköpet.
Kommunens åtagande att stå för saneringskostnader gäller de åtgärder som är påbörjade inom två år från tillträdet
Kommunens villkor för hävning framgår av punkt H Hävningsrätt.

Renhållningsordning
I kommunen finns en antagen renhållningsordning, beslutad av kommunfullmäktige 2015-09-10 (§241/2015) där avfallsföreskrifter ingår.

Parkering
Parkeringsplatser för boenden och besökare ska anordnas inom kvartersmark.

Etablering
I det fall Exploatören behöver utrymme för etablering utanför den egna kvartersmarken ska tillstånd sökas och avtal tecknas med Kommunen eller annan berörd markägare. En ersättning kan komma att tas ut för upplåtelsen.

H. MARKÖVERLÅTELSEAVTAL
Kommande Marköverlåtelseavtal reglerar överlåtelsen av Exploateringsområdet, se bilaga 2. Överlåtelsen kan delas upp i två separata Marköverlåtelseavtal.

I Marköverlåtelseavtalet ska utöver relevanta delar av detta Avtal regleras följande för Exploateringsområdet:

Preliminär köpeskilling och byggrätt
Köpeskillingen enligt anbud 40 173 525 kronor och 8 835 m^2 BTA.
Exploatören förbinder sig att bygga ca 75 bostäder och betala för minst 8 835 m^2 BTA enligt inlämnat anbud och förslag, bilaga 3. I det fall Exploatören bygger mer än 8 835 m^2 BTA, (fristående förrådsbyggnader ingår inte) ska köpeskillingen regleras med 4 547 kronor per m^2 BTA.

Köpeskillingens erläggande
Köpeskillingen ska erläggas av Exploatören enligt följande:

- 10 % av köpeskillingen erläggs senast 30 dagar efter fakturering av Kommunen. Fakturan skickas när Kommunen undertecknat Marköverlåtelseavtalet. Resterande del av köpeskillingen erläggs efter att lantmäteriförrättningen för fastighetsbildningen vunnit laga kraft. Kommunen skickar faktura som ska betalas inom 30 dagar.

- Köpeskillingen ska justeras med KPI, från och med 2018-06-29 (datum för första markanvisningsavtalet efter markanvisningstävlingen) till det datum Marköverlåtelseavtalet har undertecknats av båda parter. Köpeskillingen ska dock inte justeras så att den blir lägre än 4 547 kronor per m^2 BTA.

Om Exploatören inte betalat köpeskillingen i rätt tid äger Kommunen rätt att häva köpet eller kräva fullgörande av köpet. Skall betalningen fullgöras är Exploatören skyldig att betala dröjsmålsränta enligt lag.

Fastighetsbildning
Kommunen ombesörjer ansökan om fastighetsbildning och Exploatören står samtliga förrättningskostnader avseende Exploatörens Exploateringsområde.

Ledningsrätt och servitut
Eventuella ledningar över kvartersmark säkerställs med ledningsrätt. Servitut för vägslänter m.m. etableras i den omfattning som krävs för att genomföra marköverlåtelserna och exploateringen. Ingen ersättning ska erläggas för nödvändiga ledningsrätter och servitut över kvartersmark.

Gemensamhetsanläggningar
Gemensamhetsanläggning ska bildas där så erfordras. Exploatören ansvarar för eventuell ansökan och bekostar lantmäteriförrättning. Erforderlig gemensamhetsanläggning ska bildas innan området säljs vidare till slutkund/bostadsrättsförening. Exploatören ansvarar för att slutkunden är väl informerad om de gemensamhetsanläggningar som dennes fastighet eventuellt ingår i.

Tillträde
Tillträde sker den dag då köpeskillingen i sin helhet har betalats.
Äganderätten övergår på tillträdesdagen.
Innan tillträdet har kommunen rätt att använda Exploateringsområdet för t ex byggväg eller etableringsyta. Exploatören ska informeras innan nyttjandet och ytan återställas innan Exploatören tillträder. Eventuellt nyttjande får inte hindra eller försvåra Exploatörens tillträde av Exploateringsområdet.

Lagfart och stämpelskatt
Kostnader för stämpelskatt och expeditionsavgifter betalas i sin helhet av Exploatören.

Kommunens garantier
Kommunen garanterar att:
- Kommunen på dagen för detta Avtals tecknande är civilrättslig och lagfaren ägare till Exploateringsområdet och att det inte besväras av anteckningar, inteckningar, inskrivningar, servitut, arrende eller annan nyttjanderätt och gemensamhetsanläggningar

- Utbyggnaden av anläggningar på allmän platsmark inom och utanför Exploateringsområdet genomförs och bekostas av Kommunen på ett sådant sätt att Exploatörens byggnation på Exploateringsområdet inte i onödan förhindras, försenas eller försvåras.

Arkeologi
De områden med fornlämningar som berör Nordtags detaljplaneområde är slutundersökta och utgör inget hinder för Exploatörens byggnation på kvartersmark. Se länsstyrelsens beslut med diarienummer 431-2522-2018.
Arkeologiska undersökningar och borttagande av fornlämningar beställs och bekostas av Kommunen.

Hävningsrätt
Om Exploatören inte har beviljats bygglov av Kommunen för avtalat antal bostäder inom den i Marköverlåtelseavtalet föreskrivna tidpunkten ska följande gälla:

- Om parterna inte kommer överens om förlängning ska Kommunen ha rätt att häva överlåtelsen. Hävning av överlåtelsen ska ske skriftligen. Om Kommunen nyttjar sin rätt att häva köpet är 10 % av köpeskillingen förfallen, och ska inte återbetalas till Exploatören. Resterande del av köpeskillingen ska omgående återbetalas till Exploatören.
Rätten till hävning föreligger inte om tidsgränsen överskridits på grund av omständigheter som Exploatören inte kunnat råda över.

I det fall hävning sker enligt punkt G Markföroreningar, ska hela köpeskillingen återbetalas.

Ingen av parterna har rätt till skadestånd med anledning av en hävning.

Vite
Kommunen äger rätt att kräva vite uppgående till 250 000 kronor per påbörjat kvartal, om utbyggnaden med avtalat antal inflyttningsbara bostäder inte är genomförd på Exploatörens område, inom fyra år efter tillträdet av Exploateringsfastigheten.

Vite ska inte utkrävas i det fall förseningen beror på orsaker som Exploatören inte rår över, t ex strejk, försenad entreprenad för kommunens VA och gator, arkeologisk utgrävning, extrem väderlek eller liknande. Vite ska inte heller utgå vid väsentligt ändrade marknadsförutsättningar för bostäder. Begränsningen av vitet avser endast den förseningsperiod som dessa omständigheter oundvikligen föranlett. Vite ska utkrävas i maximalt tre år och begränsas till 20% av köpeskillingen om den understiger 3 000 000 kronor.

I. MARKANVISNINGSAVTALETS GILTIGHET OCH ÅTERGÅNG

Detta Avtal gäller till 2023-12-31, eller till den tidigare tidpunkt då hela Exploateringsområdet överlåtits via Marköverlåtelseavtal, eller till att det blir klarlagt att de inte kan träffas mellan parterna oavsett skäl, såvida inte parterna överenskommer om ny giltighetstid som beslutas av Kommunstyrelsen.

I det fall Marköverlåtelseavtal inte kan träffas mellan parterna före 2023-12-31, ska samarbetet enligt detta Avtal brytas utan krav på ersättning från någondera av parterna för nedlagda kostnader, utfört arbete eller svikna förhoppningar

Handlingar som har upprättats i samband med arbetet enligt ovan är Kommunens egendom om de berör allmän platsmark och Exploatörens egendom om de berör den egna kvartersmarken.

J. VILLKOR

Detta Avtal ska godkännas senast 2019-12-31 av kommunstyrelsen genom beslut som därefter vinner laga kraft. Innan Avtalet tas upp för detta godkännande ska det, tillsammans med Marköverlåtelseavtalet för Exploateringsfastighet etapp 1, vara undertecknat och godkänt av Exploatören

K. ÖVERLÅTELSE

Exploatören får inte överlåta detta Avtal på annan fysisk eller juridisk person utan Kommunens skriftliga medgivande.

L. TVIST

Tvist med anledning av detta Avtals tolkning ska om inte annat överenskommes mellan parterna hänskjutas till allmän domstol.

Detta Avtal har upprättats i två likalydande exemplar, varav parterna tagit var sitt.

Kungälv 2019- 12-12

För KUNGÄLVS KOMMUN

Miguel Odhner
Kommunstyrelsens ordf.

Haleh Lindqvist
Kommundirektör

Bevittnas:

Göteborg 2019- 06-28

För EKEBLAD BOSTAD AB

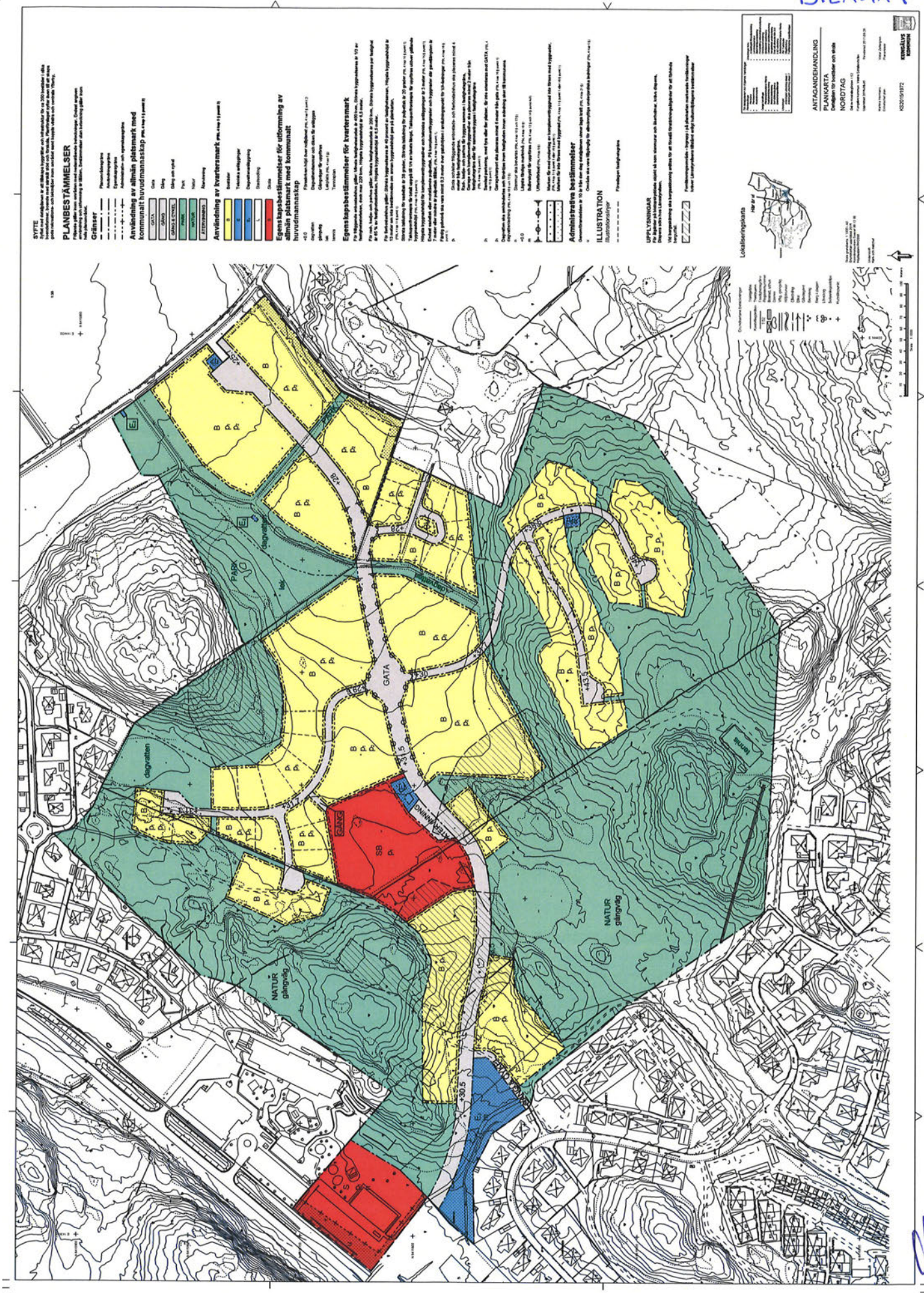
Henrik Ekeblad

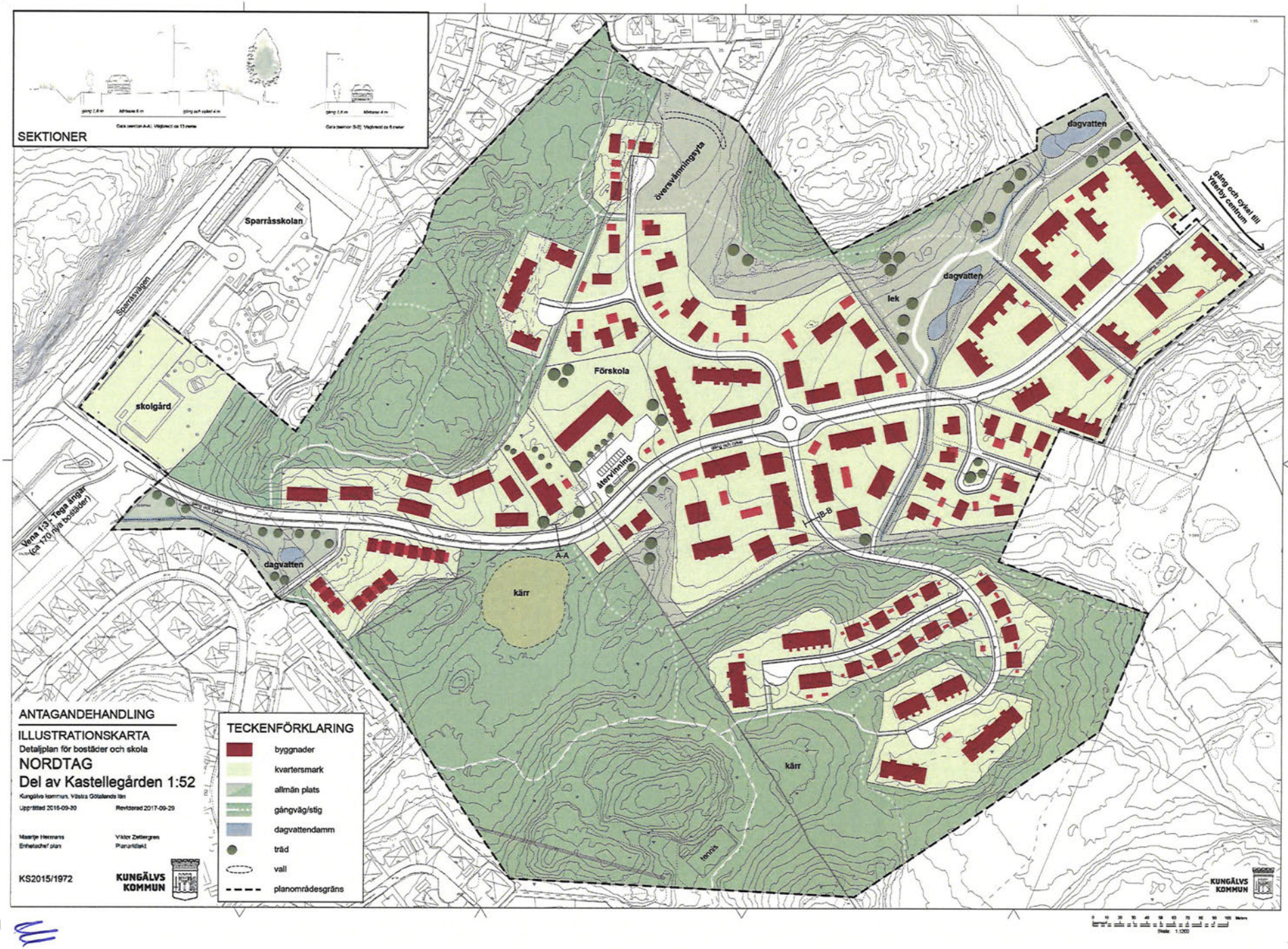
Bevittnas:

Jonas Fuchrisson

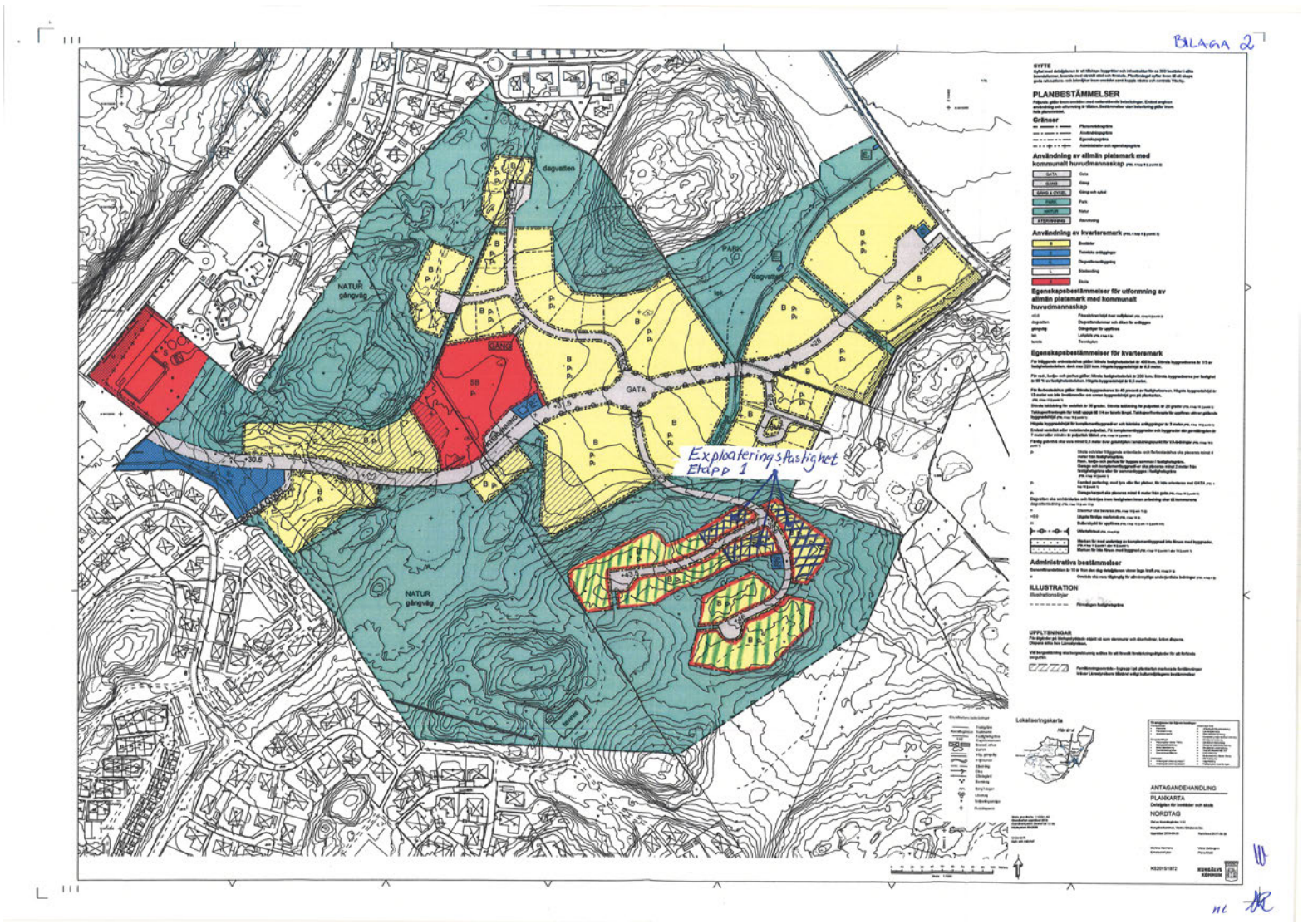
Staffan Hagström

BILAGA 1


PLANBESTÄMMELSER
Användning av allmän platsmark med kommunalt huvudmannaskap
Användning av kvartersmark
Egenskapsbestämmelser för utformning av allmän platsmark med kommunalt huvudmannaskap
Egenskapsbestämmelser för kvartersmark
Administrativa bestämmelser
ILLUSTRATION
UPPLYSNINGAR
ANTAGANDEHANDLING
PLANKARTA
Detaljplan för bostäder och skola
NORDTAG
Lokalisering
GATA
GÅNG
PARK
lek
NATUR
gångväg
Dagvatten
KIRUNA KOMMUN



9/25 Tilläggsavtal till markanvisningsavtal del av Kastellegården 1:52, förlängning för Skjulet 1 - KS2016/2111-259 Tilläggsavtal till markanvisningsavtal del av Kastellegården 1:52, förlängning för Skjulet 1 : Undertecknat Markanvisningsavtal Ekeblad


BILAGA 2
PLANBESTÄMMELSER
Exploateringsfastighet Etapp 1
GATA
GÅNG
NATUR gångväg
dagvatten
ILLUSTRATION
ANTAGANDEHANDLING
PLANKARTA
NORDTAG

Runt vändplatsen planeras för en blandad bebyggelse med variation i volym, typologi, lägenhetsstorlekar och material.

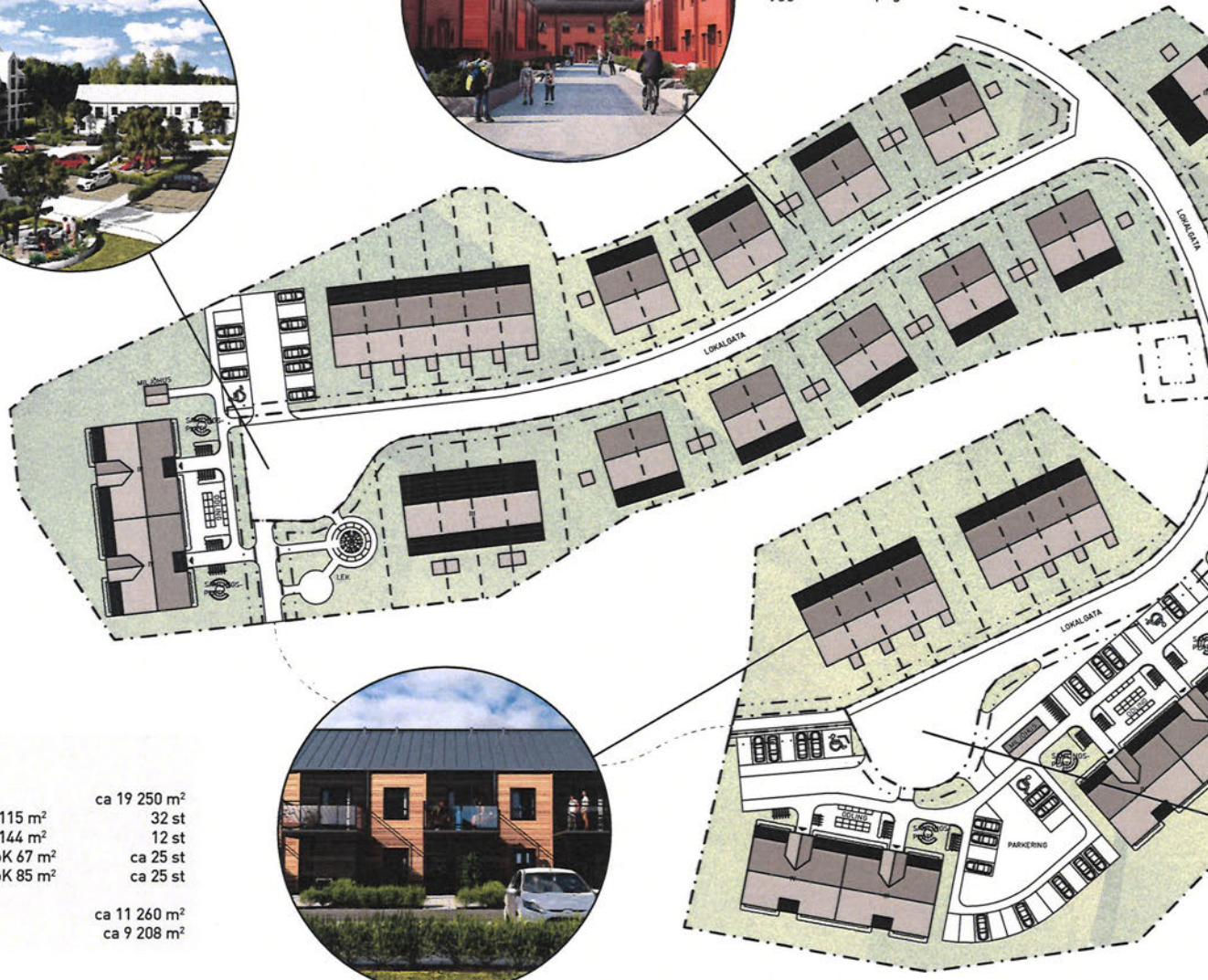




Grunda och kuperade delar av fastigheten bebyggs med parhus för att bättre kunna anpassa bebyggelsen till topografin.

Radhus med entrésida mot väst. Byggs i 3 vån med takterass för att få en uteplats i solläge.





SKOGSHÖJDEN

Fastighetsarea	ca 19 250 m²
Antal radhus i 2 plan 115 m²	32 st
Antal radhus i 3 plan 144 m²	12 st
Antal lägenheter 3 RoK 67 m²	ca 25 st
Antal lägenheter 4 RoK 85 m²	ca 25 st
Total BTA bostäder	ca 11 260 m²
Total BOA	ca 9 208 m²

I området varieras fasadkulörer och utryck för att skapa variation och orienterbarhet.

Runt vändplatsen planeras för en blandad bebyggelse med variation i volym, typologi, lägenhetsstorlekar och material.



0 10 20 30 40 50 m

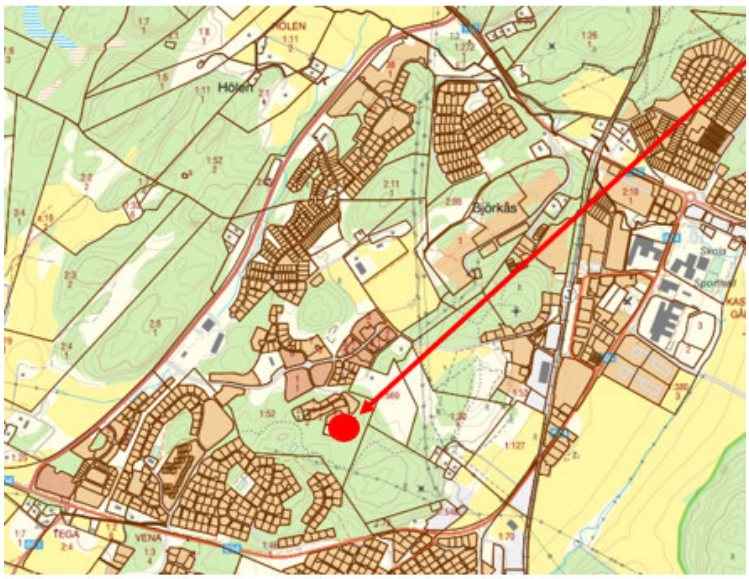
SKALA 1:800

BILAGA 3

9/25 Tilläggsavtal till markanvisningsavtal del av Kastellegården 1:52, förlängning för Skjulet 1 - KS2016/2111-259 Tilläggsavtal till markanvisningsavtal del av Kastellegården 1:52, förlängning för Skjulet 1 : Undertecknat Markanvisningsavtal Ekeblad

Kartbilaga





KUNGÄLVS KOMMUN

Tjänsteskrivelse

Handläggarens namn
Ulrica Reuterberg

2025-11-12

Samråd Planprogram för Aröd (Dnr KS2019/0414-76)

Sammanfattning

Ett planprogram har tagits fram för Aröd för att samordna och avväga olika intressen samt göra ställningstaganden inför en fortsatt hållbar utveckling av Aröd.

Den pågående utbyggnaden av kommunalt vatten och avlopp ökar möjligheterna till mer åretruntboende/permanentboende. För att få en helhetssyn på den framtida markanvändningen i området behöver ett planprogram tas fram innan nya detaljplaner kan upprättas.

Aröd är en av ett flertal mindre kustorter som finns längs Kungälvs kust där översiktsplanen 2010 anger utveckling på sikt men också betonar vikten av att beakta risker och konsekvenser av omvandling. För att bedöma lämpligheten krävs övergripande ställningstaganden i frågor som rör infrastruktur, geoteknik, klimat, naturvärden, friluftsliv och landskapsbild.

Programmet utgör underlag och en inriktning som kan ligga till grund för detaljplaneläggning och hållbar utveckling av området. Programmet tar i första hand hänsyn till och redovisar nu gällande förutsättningar men har också ett strategiskt och långsiktigt perspektiv. Programmet är även underlag till pågående arbete med den nya översiktsplanen.

Detta planprogram avser att möjliggöra ökade byggrätter inom befintliga fastigheter i Aröd, vilket även kan skapa förutsättningar för enstaka tillägg av bostadstomter. Ambitionen är att detta sker utan att områdets karaktär eller rekreativa värden påverkas. Det är dock viktigt att understryka att inte alla fastigheter kommer att ha möjlighet att utöka sina byggrätter. Programmet redovisar vilka områden som bedöms ha potential för omvandling, vilka begränsningar som finns och vilken hänsyn som behöver tas.

Efter samrådet kommer programhandlingen att bearbetas och inkomna yttrande beaktas i möjligaste mån innan programmet godkänns.

Förvaltningens förslag till beslut är att planprogrammet för Aröd i Kungälvs kommun godkänns för samråd enligt plan- och bygglagen (2010:900) 5 kap. 11 §.

Juridisk bedömning

Planprogrammet bedrivs enligt plan- och bygglagen PBL (2010:900). Kommunen ska, enligt 5 kap.10 §, ange planens utgångspunkter och mål i ett särskilt program, om kommunen bedömer att det behövs för att underlätta detaljplanearbetet.

Samråd ska ske enligt PBL (2010:900) 5 kap. 11 §.

Förvaltningens bedömning

Bakgrund
Aröd är ett så kallat omvandlingsområde, vilket innebär att området successivt förändras, exempelvis när fritidshus övergår till permanentboende. År 2019 fick förvaltningen i uppdrag att ta

fram ett planprogram för Aröd. Programarbetet startade samma år och var ute på samråd 2–30 mars 2021. Därefter har programmet reviderats och ställs nu ut för nytt samråd.

Kommunen har fått ett föreläggande från Länsstyrelsen att ordna kommunalt vatten och avlopp i området, enligt lagen om allmänna vattentjänster (2006:412).

Syftet med planprogrammet är att samordna och avväga olika intressen samt göra ställningstaganden inför en fortsatt hållbar utveckling av Aröd. Den pågående utbyggnaden av kommunalt vatten och avlopp ökar möjligheterna till mer åretruntboende/permanentboende. För att få en helhetssyn på den framtida markanvändningen i området behöver ett planprogram tas fram innan nya detaljplaner kan upprättas.

Aröd är en av ett flertal mindre kustorter som finns längs Kungälvs kust där översiktsplanen 2010 anger utveckling på sikt men också betonar vikten av att beakta risker och konsekvenser av omvandling. För att bedöma lämpligheten krävs övergripande ställningstaganden i frågor som rör infrastruktur, geoteknik, klimat, naturvärden, friluftsliv och landskapsbild.

Programmet utgör underlag och en inriktning som kan ligga till grund för detaljplaneläggning och hållbar utveckling av området. Programmet tar i första hand hänsyn till och redovisar nu gällande förutsättningar men har också ett strategiskt och långsiktigt perspektiv. Programmet är även underlag till pågående arbete med den nya översiktsplanen.

Planprogrammet utgörs av halvön Aröd, som ligger i norra delen av Kungälvs kommun, cirka 15 kilometer nordväst om Kungälvs centrum och cirka 5 kilometer nordväst om serviceorten Kode. Området är cirka 4000 km2 hektar stor. I norr gränsar Aröd till Stenungsunds kommun. I väst och nordväst möter halvön det öppna havet och i söder möter halvön Vallby kile.

I gällande översiktsplan (ÖP2010) har en tätortsavgränsning gjorts kring Aröd för att markera gräns mellan landsbygd och själva orten Aröd. Avgränsningen är gjord utifrån områdesbestämmelser för Arödshalvön.

Detta planprogram avser att möjliggöra ökade byggrätter inom befintliga fastigheter i Aröd, vilket även kan skapa förutsättningar för enstaka tillägg av bostadstomter. Ambitionen är att detta sker utan att områdets karaktär eller rekreativa värden påverkas. Det är dock viktigt att understryka att inte alla fastigheter kommer att ha möjlighet att utöka sina byggrätter. Programmet redovisar vilka områden som bedöms ha potential för omvandling, vilka begränsningar som finns och vilken hänsyn som behöver tas.

Aröd föreslås fortsatt bevaras som ett värdefullt rekreationsområde med närhet till hav, natur och lugn miljö. Möjligheten till friluftsliv är en stor tillgång, både lokalt och för hela kommunen. Aröd är ett av de rofyllda områden i kommunen, vilket är en viktig kvalitet för människors välbefinnande och återhämtning.

I dagsläget finns inga förutsättningar för nya större utbyggnadsområden. De främsta skälen till detta är påverkan av landskapsbild och rekreation, trafiksäkerheten och framkomligheten längs väg 624 samt det medföljande ökade behovet av kommunal service såsom barnomsorg, hemtjänst, skolskjuts mm. All kommunal service föreslås fortsatt vara lokaliserad till serviceorten Kode.

Bedömning
Förslaget för planprogrammet fungerar som en övergripande inriktning och lyfter viktiga frågor inför kommande planering för området. Förvaltningens bedömning är att planprogrammet är tillräckligt detaljerat för att gå ut på samråd. Syftet med att gå ut med aktuellt programförslag på samråd är för att insamla synpunkter.

Ärendenivåer – bedömning utifrån kommunfullmäktiges strategiska mål eller kommunstyrelsens resultatmål

Planprogrammet skapar möjligheter att nå kommunfullmäktiges och kommunstyrelsens mål om;

- *Att ge möjligheter till en aktiv fritid för alla åldrar*. I Aröd finns möjligheter till rikt friluftsliv och rekreationsmöjligheter i form av kust- och naturområde.

- *Planeringsberedskap skall finnas för bostäder, verksamhetsmark och handel.* Planprogrammet föreslår möjligheten att pröva att omvandla delar av detaljplaner och områdesbestämmelser, i syfte att möjliggöra utökade byggrätter och förbättrade förutsättningar för permanentboende.

- *En ökad samordning mellan infrastruktur och byggnation i hela kommunen.* Utbyggnaden av kommunalt vatten och avlopp pågår i Aröd.

Planprogrammet motsvarar inte fullt ut målsättningen om;

- *Minskade utsläpp i luft och vattendrag och minskat klimatavtryck och ökad kollektiv jobbpendling.* Genom att kommunalt vatten och avlopp nu byggs ut, minskar utsläppen från de enskilda avloppen. Det kommer dock att vara svårt att uppnå ett större hållbart resande, då avståndet till frekvent kollektivtrafik är långt. Det långa avståndet till kommunal och kommersiell service innebär att bilanvändningen kommer att öka i takt med omvandlingen av området då fler bosätter sig där året runt.

Bedömning utifrån miljö, hållbarhet och mål i Agenda 2030

I arbetet med planprogrammet har förvaltningen beaktat de globala målen i ”Agenda 2030”. De globala delmål som främst berör Aröd och som även tas upp i Kungälvs verksamhetsplan 2025 är:
11. Hållbara städer och samhällen
13. Bekämpa klimatförändringarna
14. Hav och marina resurser

Bedömning utifrån politiska styrdokument

Nedan nämns de politiska styrdokument som bedöms ha störst inverkan på utvecklingen av Aröd. Innehållet i dem har beaktats vid framtagandet av programförslaget. Utöver dessa finns ytterligare ett antal styrdokument som berör samhällsplanering i allmänhet och som kommer att beaktas i fortsatt planering.

I arbetet med planprogrammet har Översiktsplan 2010, Mobilitetspolicy, Fördjupad strukturbild för kustzonen och Naturvårds- och friluftslivsplan legat till grund.

Bedömning utifrån ett medborgar- och brukarperspektiv

Vid omvandling i Aröd innebär det befolkningsökning i kommunen med ökade skatteintäkter och samtidigt ett ökat behov av kommunal service, som skolskjuts, hemtjänst med mera. En ökad befolkning kan också ge ett ökat underlag till handel men även mer trafik.

Området ligger i anslutning till natur vilket möjliggör närhet till rekreation för de boende. Aröd är ett fritidshusområde under omvandling, men området utgör även en viktig besökspunkt för invånare och turister på grund av närhet till hav och natur.

Området ligger inte i närheten av förskola och skola. All kommunal service föreslås fortsatt vara lokaliserad till serviceorten Kode. Barnperspektivet kommer att beaktas vid detaljplaneringen för att uppnå en god, attraktiv och trygg boendemiljö.

Ett nytt regelverk för bygglov ska införas och lagändringarna börjar gälla den 1 december 2025. Lagändringen innebär bland annat att fler åtgärder ska kunna utföras utan bygglov. På boverkets hemsida finns mer information om kommande lagändringar. Detta kan innebära möjligheter till större bostadsbyggnad och komplementbyggnad för boende i Aröd, utan att ny detaljplan upprättas. Men det beror på förutsättningarna på platsen och vad fastigheten idag redan har uppfört.

Bedömning utifrån ett medarbetarperspektiv

Vid arbete med kommande detaljplaner kommer det krävas resurser, arbetsinsatser och viktiga ställningstaganden från flera förvaltningar i kommunen och resurssättningen behöver göras på ett lämpligt sätt. Detta gäller från planeringsskede till genomförandeskede och sedan driftskede.

Förvaltningen har många pågående detaljplaner. Tidpunkt för start av nya detaljplaner behöver bedömas i förhållande till kommunens personella resurser samt kommunens övergripande projektplanering.

Ekonomisk bedömning

Planprogrammet har tagits fram inom ramen för sektorns driftsbudget.

I detta tidiga skede då planprogrammet ska ställas ut på samråd är det endast möjligt med grova kostnadsuppskattningar och bedömningar. För att en detaljplan i nästa skede ska vara motiverad bör det finnas en samhällsvinst. Ofta innebär det att värdeökningen som planen innebär överstiger kostnaderna för genomförandet, samhällsvinster kan även vara förbättring ur miljösynpunkt, sociala förbättringar eller liknande. I respektive efterföljande detaljplaneprocess behövs en detaljerad kostnads- och intäktsprognos genomföras.

Kommunen ansvarar för utbyggnad av kommunalt VA i området men ansvarar inte för vägar.

Genom programförslaget föreslås förbättringar av väg 624, såsom mötesplatser och breddning av kurvor, för att öka trafiksäkerheten. Trafikverket föreslås behålla ansvaret för vägen, men hur åtgärderna ska realiseras och finansieras kräver fortsatt utredning.

Utbyggnaden av kommunalt vatten och avlopp har inneburit och fortsatt innebär utbyggnads- och driftkostnader för kommunen. För enskilda fastighetsägare åläggs en anslutningsavgift.

Förslaget möjliggör en utveckling av planeringen mot fler bostäder för permanentboende. Fler permanentboende innebär ökade skatteintäkter till kommunen men även ökade kostnader för kommunal service i form av exempelvis hemtjänst och skolskjuts.

Kostnaderna för upprättande av detaljplan kan komma att regleras med planavgift i samband med att bygglov beviljas för de fastigheter som genom ny detaljplan får utökad högsta tillåten byggnadsarea. Ekonom eller ekonomichefen har inte gjort en finansiell bedömning. Ingen tidpunkt är i dagsläget fastställd för när detaljplanering kan komma att starta.

Förslag till beslut

> Planprogram för Aröd i Kungälvs kommun godkänns för samråd enligt plan- och bygglagen PBL (2010:900) 5 kap. 11 §.

Övriga upplysningar

Detta beslut kan inte överklagas.

Tomas Turnéus
Verksamhetschef
Planering och projekt

Mirsad Radoncic
Tf Sektorchef
Samhälle och utveckling

Expedieras till: Ulrica Reuterberg, Plan, mark-och exploatering
Tanya Dam, Plan, mark-och exploatering

För kännedom till: Pernilla Attnäs Björk, Plan, mark-och exploatering
Tomas Turnéus, Planering och projekt
Mirsad Radoncic, Samhälle och utveckling
Sandra Vokstrup, Projektenheten/Samhälle och utveckling
Amanda Staf, Projektenheten/Samhälle och utveckling

KUNGÄLVS KOMMUN



PLANPROGRAM FÖR ARÖD

SAMRÅDSHANDLING 2025-12-10, KS2019/0414

2025-12-10

Detta planprogram är framtaget av Kungälvs kommun

Följande kompetenser från Kungälvs kommun har medverkat i planarbetet: Projektledare, planarkitekt, trafikplanerare, mark- och exploateringsingenjör, kommunekolg, miljöinspektör, VA-ingenjör.

Innehåll

Inledning **4**
MOTIV 5
SYFTE OCH BAKGRUND 6

Programförslag **8**
FÖRSLAGETS HUVUDRAG 9
OMVANDLING OCH VISS FÖRTÄTNING 9
MOBILITET OCH TRAFIK 9
OMRÅDESANALYS OCH ZONINDELNING 10
ÖVERGRIPANDE GESTALTNINGSPRINCIPER 18
AVVÄGNINGAR KRING FORTSATT EXPLOATERING 19

Planeringsförutsattningar **20**
PLANERINGSUNDERLAG 21
STYRANDE DOKUMENT 21
FYSISK OCH SOCIAL MILJÖ 24
MOBILITET OCH TRAFIK 26
NATUR OCH REKREATION 29
JORDBRUKSMARK OCH VÄRDEFULLT ODLINGS-LANDSKAP 31
RIKSINTRESSEN OCH STRANDSKYDD 32
MARK, MILJÖ, HÄLSA OCH SÄKERHET 34
TEKNISKA FÖRUTSÄTTNINGAR 37

Konsekvenser **38**
SOCIALA KONSEKVENSER 39
MOBILITET OCH TRAFIK 39
NATUR OCH REKREATION 39
MILJÖ, HÄLSA OCH SÄKERHET 40

Genomförande **42**
GENOMFÖRANDE 43
FASTLIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR 43
EKONOMISKA FRÅGOR 44
TEKNISKA FRÅGOR 44

INLEDNING

MOTIV

SYFTE OCH BAKGRUND

MOTIV

VAD ÄR ETT PLANPROGRAM?

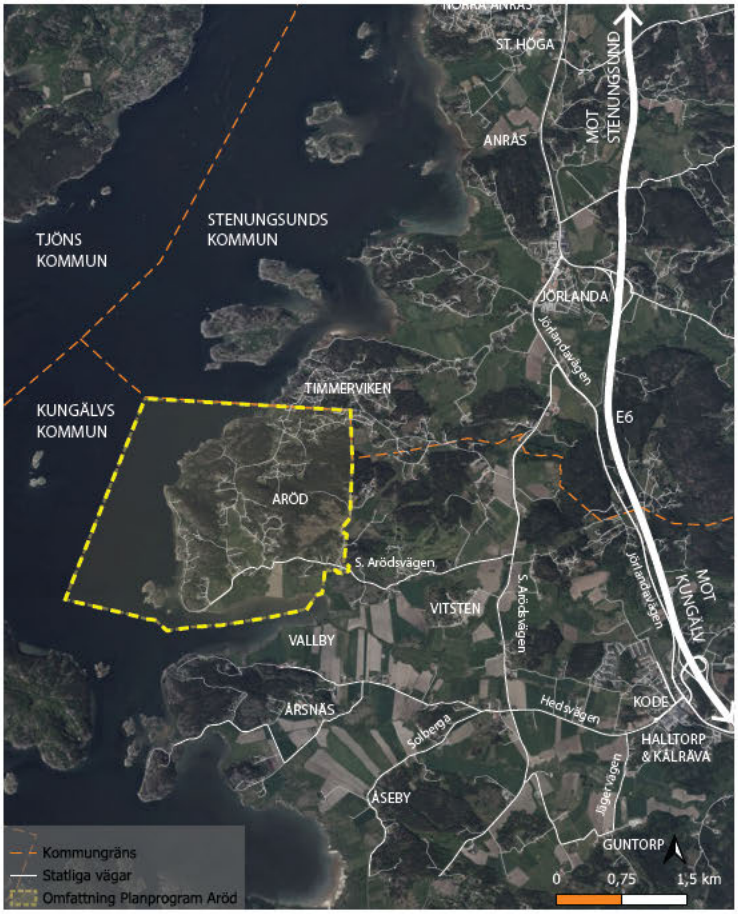
Ett planprogram omfattar ofta ett större område och tas fram för att skapa ett gemensamt underlag för framtida överväganden. Planprogrammet kan sedan utgöra underlag för en eller flera detaljplaner.

Inom arbetet med ett planprogram kan översiktliga utredningar och visioner tas fram. Viktiga frågor och planeringsförutsättningar utreds i ett större perspektiv.

Programmet ställs ut på samråd för att föra dialog med berörda, sakägare och remissinstanser med flera för att ge möjlighet till insyn och påverkan. Kommunens ställningstaganden och beslutsunderlag utökas på så sätt med fler erfarenheter och synpunkter. Till skillnad från detaljplaner är planprogram inte juridiskt bindande. Det finns heller inga lagkrav på innehållet i ett planprogram utan det är upp till kommunen att välja en lämplig nivå på planeringen.

VARFÖR TAS DETTA PROGRAM FRAM?

Programhandlingen ska utgöra ett stöd för planeringen av Aröds framtida utveckling och integreras i det pågående arbetet med den nya översiktsplanen. Målet är att samordna och väga olika intressen samt tydliggöra inriktningen inför kommande planering och utveckling av området.



Karta : Geografiskt läge

SAMRÅD OCH FORTSATT ARBETE

Planprogrammet var utställt på samråd 2 mars 2021- 30 mars 2021. Därefter har programmet omarbetats. Synpunkterna som inkom under samrådet har sammanställts och kommenterats i en samrådsredogörelse. Även synpunkter som inkommer under nästa samråd kommer att sammanställas i en samrådsredogörelse.

De synpunkter som har inkommit under programsamrådet kommer att bearbetas och kan bidra till underlag för fortsatt planering, inklusive eventuell framtida detaljplanering.

Efter att planprogrammet godkänts i kommunstyrelsen utgör det en grund för den fortsatta planeringen av området.

SYFTE OCH BAKGRUND

SYFTE

Syftet med planprogrammet är att samordna och avväga olika intressen samt att göra ställningstaganden inför en fortsatt hållbar utveckling av Aröd.

Den pågående utbyggnaden av kommunalt vatten och avlopp ökar möjligheterna till mer åretruntboende/permanentboende. För att få en helhetssyn på den framtida markanvändningen i området behöver ett planprogram tas fram innan nya detaljplaner kan upprättas.

I programmet har det studerats huruvida det är möjligt med en försiktig komplettering av bostadsbebyggelse i området samt möjligheterna till ökade byggrätter. Eventuella tillskott av byggrätter och ökade byggrätter behöver anpassas efter områdets förutsättningar. För att göra en bedömning av lämpligheten kring detta behöver övergripande ställningstaganden ske i ett antal planeringsfrågor gällande bland annat infrastruktur, geoteknik, klimatfrågor, naturvärden, friluftsliv och landskapsbild.

Aröd är en av ett flertal mindre kustorter som finns längs Kungälvs kommuns kust där översiktsplanen 2010 anger utveckling på sikt men att det är viktigt att se vilka risker och konsekvenser som en omvandling medför.

Programmet utgör underlag och en inriktning som kan ligga till grund för detaljplaneläggning och hållbar utveckling av området. Programmet tar i första hand hänsyn till och redovisar nu gällande förutsättningar men har också ett strategiskt och långsiktigt perspektiv. Programmet är även underlag till pågående arbete med den nya översiktsplanen som kommer att ha 2050 som målår.

BAKGRUND

Aröd har i den gällande Översiktsplanen (ÖP 2010) beskrivits som ett område med möjlighet till försiktig komplettering av bostadsbebyggelse i några lägen och det anges att gestaltning och placering av ny bebyggelse måste studeras utifrån bland annat ortens karaktär samt terrängförhållanden. Kommunen har fått ett föreläggande från Länsstyrelsen att ordna kommunalt vatten och avlopp i området, enligt lagen om allmänna vattentjänster (2006:412).

Aröd är ett så kallat omvandlingsområde. Med omvandling menas att ett område successivt förändras, till exempel när tidigare fritidshusbebyggelse övergår till permanentboende. I Aröd handlar det främst om att befintliga fastigheter kan komma att förändras och anpassas över tid.

År 2019 fick förvaltningen i uppdrag att ta fram ett förslag till planprogram för Aröd. Programmet startades 2019. Planprogrammet var utställt på samråd 2 mars 2021- 30 mars 2021. Efter det har programmet omarbetats.

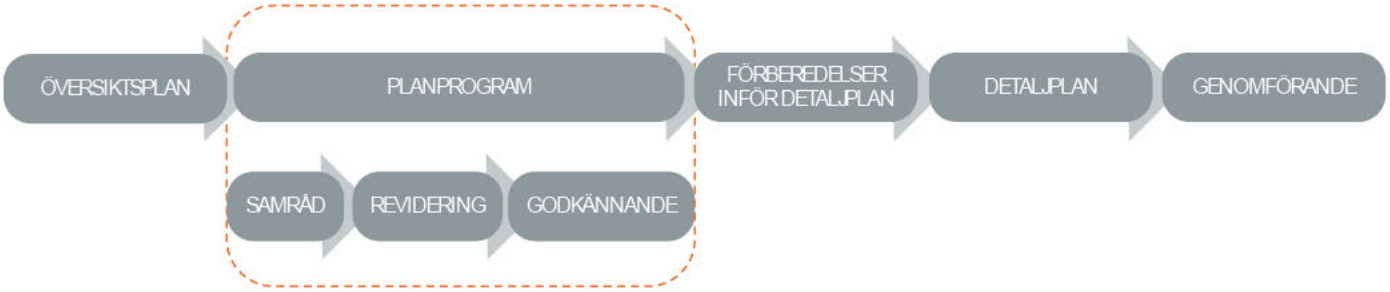
OMRÅDET

Planprogrammet utgörs av halvön Aröd, som ligger i norra delen av Kungälvs kommun, cirka 15 kilometer nordväst om Kungälvs centrum och cirka 5 kilometer nordväst om serviceorten Kode. Området är cirka 4000 km2 hektar stor. I norr gränsar Aröd till Stenungsunds kommun. I väst och nordväst möter halvön det öppna havet och i söder möter halvön Vallby kile.

Utanför halvöns sydvästra hörn ligger Vadholmen som är förbunden med land med en lång gångbro. I söder består kusten av öppna odlingsmarker som kantar Vallby kile. Arödshalvön är liksom Bohuslän ett sprickdalslandskap. Sprickorna går huvudsakligen i nord-sydlig respektive öst-västlig riktning. I de bredaste sprickdalarna har sedimentjord avsatts vilket lett till att de är uppodlade. Vallby kile-slätten och Arödsdalen är två sammanhängande uppodlade dalgångar och tillsammans sätter de prägel på Arödshalvön. Utöver de uppodlade markerna består halvön av bergsområden som är mer eller mindre skogklädda. Bergen når upp till cirka 60 meter över havet.

I gällande översiktsplan (ÖP2010) har en tätortsavgränsning gjorts kring Aröd för att markera gräns mellan landsbygd och själva orten Aröd. Avgränsningen är gjord utifrån områdesbestämmelser för Arödshalvön.




ÖVERSIKTSPLAN
PLANPROGRAM
FÖRBEREDELSER INFÖR DETALJPLAN
DETALJPLAN
GENOMFÖRANDE
SAMRÅD
REVIDERING
GODKÄNNANDE

PROGRAMFÖRSLAG

FÖRSLAGETS HUVUDRAG

OMVANDLING OCH VISS FÖRTÄTNING

MOBILITET OCH TRAFIK

OMRÅDESANALYS OCH ZONINDELNING

ÖVERGRIPANDE GESTALTNINGSPRINCIPER

AVVÄGNINGAR KRING FORTSATT EXPLOATERING

FÖRSLAGETS HUVUDRAG

Detta planprogram avser att möjliggöra ökade byggrätter inom befintliga fastigheter i Aröd, vilket även kan skapa förutsättningar för enstaka tillägg av bostadstomter. Ambitionen är att detta ska kunna ske utan att områdets karaktär förändras eller dess rekreativa värden påverkas.

Det är dock viktigt att understryka att inte alla fastigheter förväntas få möjlighet att utöka sina byggrätter. I de kapitel som följer redovisas vilka områden som bedöms ha potential för omvandling samt vilka begränsningar som finns och vilken hänsyn som behöver tas i varje område.

Enligt gällande översiktsplan ska kuststräckan vara oförändrad, d v s. inga nya avstyckningar eller tomter ska tillskapas här. Planförslaget vidhåller denna bedömning. Det är av stor vikt att utforma en långsiktigt hållbar planering för utvecklingen generellt i kustzonen i Kungälvs kommun.

Aröd föreslås fortsatt bevaras som ett värdefullt rekreationsområde med närhet till hav, natur och lugn omgivning. Möjligheten till rörligt friluftsliv är en stor tillgång i Aröd, såväl lokalt som för hela kommunen. Aröd är ett av de rofyllda områden i kommunen, vilket är en viktig kvalitet för människors välbefinnande och återhämtning.

I dagsläget finns inte möjlighet för några nya utbyggnadsområden, de främsta skälen till detta är påverkan av landskapsbild och rekreation, trafiksäkerheten och framkomligheten längs väg 624 samt det medföljande utökade behovet av kommunal service såsom barnomsorg, hemtjänst, skolskjuts mm.

All kommunal service föreslås fortsatt vara lokaliserad till serviceorten Kode.

OMVANDLING OCH VISS FÖRTÄTNING

Den övergripande målsättningen är att skapa goda förutsättningar för ett långsiktigt och hållbart helårsboende i Aröd. Flertalet fastigheter ligger idag inom detaljplaner med begränsade byggrätter eller inom områdesbestämmelser som medger fritidsbebyggelse, vilket redogörs för under kapitlet Planförutsättningar.

Planprogrammet föreslår möjligheten att pröva att omvandla delar av dessa detaljplaner och områdesbestämmelser, i syfte att möjliggöra utökade byggrätter och förbättrade förutsättningar för permanentboende. I samband med detaljplaneläggning kan enstaka avstyckningar prövas inom de aktuella omvandlingsområdena.

Vid detaljplaneläggning är det av stor vikt att beakta de kvalitéer och värden som gör området attraktivt för både permanentboende och fritidsboende.

Möjliggörande av detta förslag förutsätter vissa åtgärder. Bland dessa utmärker sig att befintliga vägar förbättras och att utbyggnaden av kommunalt vatten och avlopp är färdigställt och driftsatt.

MOBILITET OCH TRAFIK

En trafikutredning har upprättats i syfte att ta fram alternativa utformningar av väg 624, anpassade efter olika nivåer av exploatering inom området.

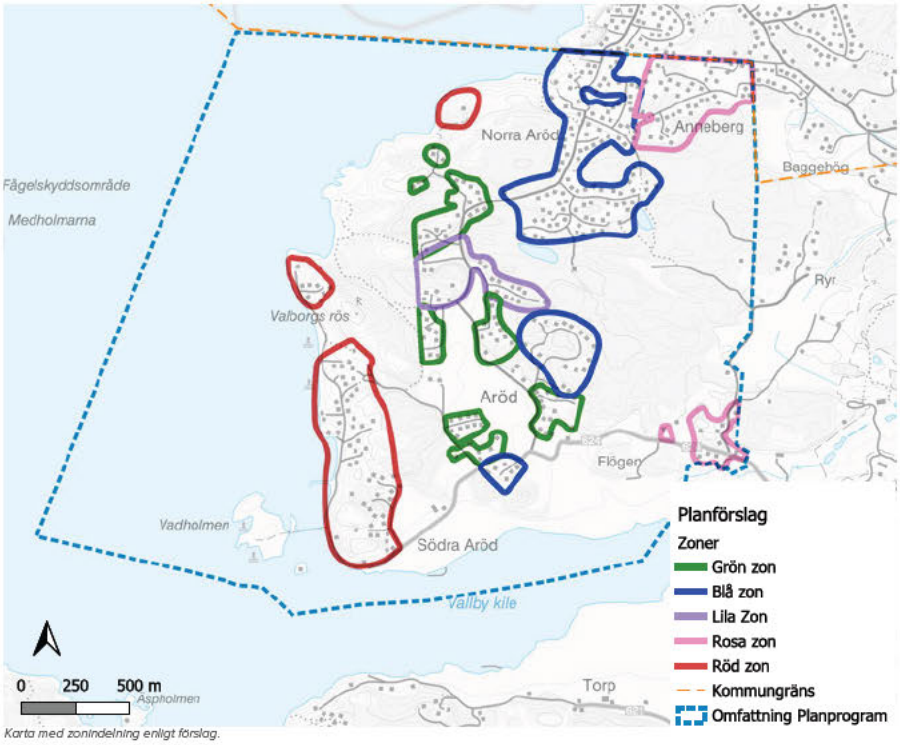
I trafikutredningen rekommenderas bland annat att mötesplatser tillkommer längs väg 624, eftersom detta sannolikt bidrar till lägre hastigheter (i jämförelse med en breddning av hela vägen) och dessutom är betydligt mer kostnadseffektivt.

Rekommendationen är att nästa mötesplats alltid ska vara synlig, samt att befintliga in- och utfarter i möjligaste mån nyttjas som mötesplatser. För att öka säkerheten föreslås att sikten förbättras genom breddning av vägen i kurvor samt förstärkning av stödremsan längs hela sträckan, vilket ger större möjlighet att stanna vid sidan av vägen vid behov. De oskyddade trafikanterna får fortsatt dela trafikyta med bilarna, men på en vägsträcka där sikten vid snäva kurvor är förbättrad. Dessa åtgärder kommer att höja trafiksäkerheten och framkomligheten längs väg 624. Konsekvenserna blir att vägen fortsatt är smal, men att större fordon kan mötas vid mötesplatser längs vägen.

I det aktuella området har kommunen inget ansvar för väghållning, då samtliga vägar sköts av andra aktörer. Att ta över en väg som ligger långt från övriga kommunala vägar skulle vara ineffektivt, eftersom det medför höga driftkostnader och praktiska utmaningar i underhållet.

För att skapa en tryggare och mer funktionell trafikmiljö föreslås enligt trafikutredningen att vägen förbättras genom utbyggnad av mötesplatser, och att Trafikverket behåller ansvaret för vägen. Detta förslag innebär att endast omvandling är möjlig för befintlig bebyggelse samt enstaka avstyckningar inom befintliga bebyggelseområden kan prövas.

För att möjliggöra för ytterligare byggnation i Aröd (att ta nya oexploaterade områden i anspråk för byggnation) krävs mycket större åtgärder och kostnader såsom att kommunen behöver ta över vägen samt bredda vägen, enligt trafikutredningen. Dessa åtgärder är inte är ekonomisk försvarbara i förhållande till hur många fler bostäder som kunde tänkas tillkomma. Se PM Aröd Trafikutredning, 2025-10-23, för mer information.



Karta med zonindelning enligt förslag.

OMRÅDESANALYS OCH ZONINDELNING

Samtliga områden i Aröd präglas av närheten till havet samt av omgivande skogs- och naturlandskap. De redan exploaterade områdena, områden som omfattas av områdesbestämmelser samt de som ingår i gällande detaljplaner, har tagits med i analysen. Eftersom kommunen strävar efter att bevara den kustnära landsbygdens karaktär i Aröd, har orörda natur- och jordbruksmarksområden i anslutning till befintlig bebyggelse lämnats utanför planprogrammets planförslag.

Aröd har utmaningar kopplade till vägarna, då större delen av området är tillgängligt enbart via statlig väg 624. Vägen har varierande bredd och är på flera sträckor smal och slingrande, vilket påverkar framkomlighet och trafiksäkerhet. Nordöstra Aröd, Anneberg, nås endast via en väg som sträcker sig genom Stenungsunds kommun.

Mot bakgrund av det befintliga planläget behöver möjligheterna till större byggrätter samt eventuell exploatering, exempelvis i form av enstaka nya tomter, prövas genom nya detaljplaner.

Områdena har kategoriserats utifrån deras potential för omvandling och förtätning. Varje zon präglas av vissa gemensamma förutsättningar. Indelningen omfattar fem zoner. Bedömningen utgår från i vilken grad nuvarande förhållanden möjliggör nya detaljplaner för större byggrätter eller enstaka nya tomter, eller om området helt saknar sådana förutsättningar.

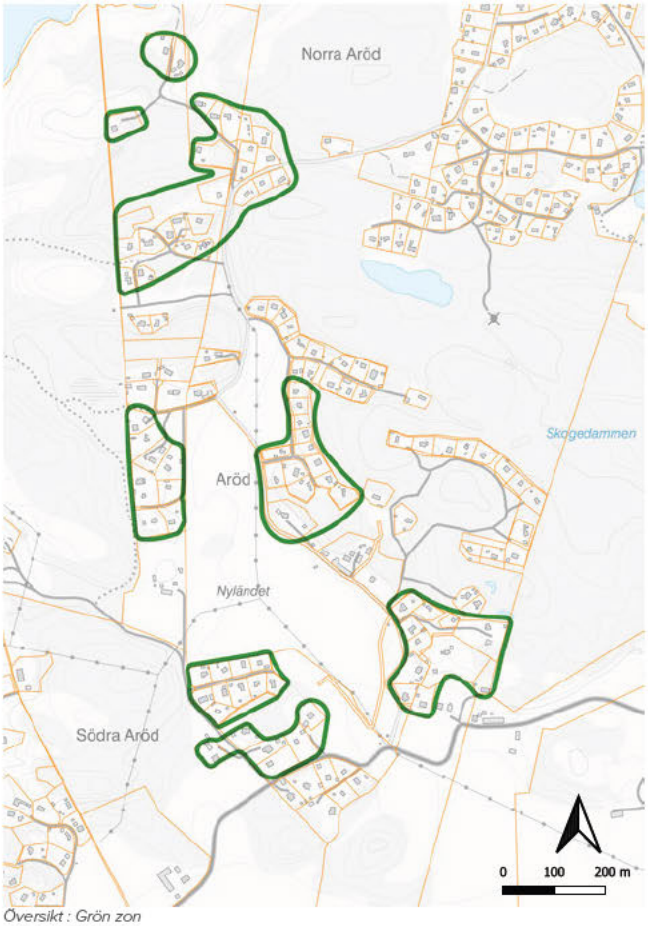
GRÖN ZON

Området har identifierats som lämpligt för en försiktig omvandling och viss kompletterande bebyggelse, utifrån dess förutsättningar. Området nås via väg 624, med tillfartsvägar med relativt bättre lutning och framkomlighet jämfört med andra delar av Aröd. Närheten till det övergripande huvudvägnätet medför en bättre tillgänglighet för räddningstjänst, renhållning och annan samhällsservice än för andra delar av Aröd. Det är faktorer som är centrala vid bedömningen av möjligheten till att omvandla området.

Trots dessa positiva förutsättningar krävs förbättringar av trafiksäkerheten och framkomligheten längs väg 624 innan någon omvandling eller exploatering, exempelvis i form av enstaka nya tomter, aktualiseras.

Bebyggelsen i området uppvisar varierande karaktär och gestaltningsprinciper. För att säkerställa en långsiktigt hållbar och enhetlig utveckling bör ny bebyggelse anpassas till omgivande strukturer vad gäller volym, placering, materialval och färgsättning.

Mot denna bakgrund görs bedömningen att området kan vara lämpligt för en varsam utveckling i form av omvandling till permanentboende och/eller tillskapandet av enstaka nya tomter. Sådan utveckling bör prövas i samband med framtida detaljplanering, där frågor om tillgänglighet, teknisk försörjning, miljöpåverkan och landskapsbild hanteras samlat inom ramen för planprocessen. Delar av grön zon angränsar till och har höga naturvärden inom zonen, vilket också bör utredas vidare i framtida detaljplanering.



Översikt : Grön zon

BLÅ ZON

Blå zon erbjuder viss potential för fortsatt utveckling, särskilt i form av omvandling samt, i begränsad omfattning, ny bebyggelse med enstaka tomter. Området är i vissa delar redan relativt tätbebyggt, vilket skapar möjligheter att endast varsamt förstärka den befintliga strukturen. Den främsta utmaningen för utveckling inom zonen rör dock tillgängligheten, särskilt i den norra delen.

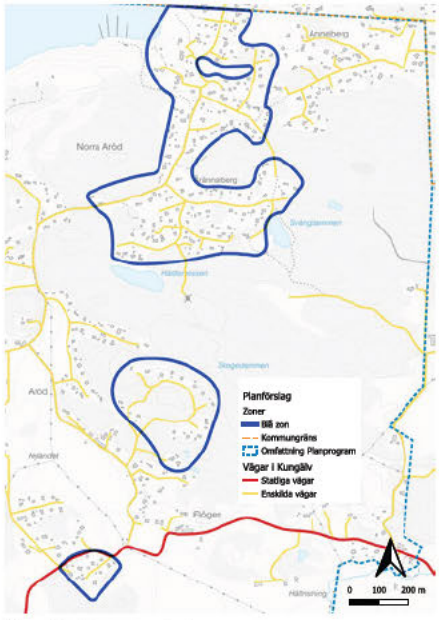
Här utgörs tillfarten till stora delat av området av en enda, smal och slingrande väg med kraftiga lutningar, vilket skapar sårbarhet vid trafikhinder eller akuta händelser. Eftersom detta är den enda vägen in och ut från området finns en betydande risk för att tillgängligheten helt blockeras vid en incident. För att möjliggöra en trygg och hållbar utveckling bör därför ytterligare vägförbindelser utredas, alternativt att det går att köra norrut via Stenungsunds kommun där nu det finns en bom.

Att planera en ny väg eller förbättra tillgängligheten på befintliga vägar skulle ha påverkan på både naturvärden och landskapsbild i området. Genomförandet kompliceras dessutom av att såväl mark som vägar till stor del är enskilda, vilket innebär att lösningar måste utredas noggrant även i nära samverkan med berörda fastighetsägare.

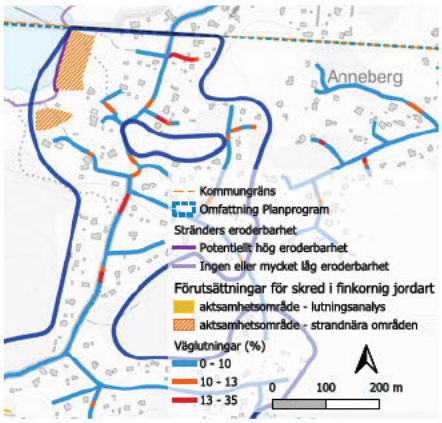
Det nordligaste området inom den blåa zonen är idag exploaterat, men har även geotekniska risker framförallt längs kustremsan. I den geotekniska utredningen från AWER (2023) anges att "ökad tillrinning kan öka erosionsskador och försämra stabilitetsförhållanden" i detta kustnära område.

Det centralt belägna området i Aröd är placerat på en höjd och nås via en tillfartsväg med kraftig lutning, vilket påverkar framkomligheten negativt. Området är utpekat som utvecklingsområde för "nya bostäder 2050" enligt översiktsplanen (ÖP 2010). För att möjliggöra omvandling samt eventuell etablering av ett mindre antal nya tomter, krävs förbättringar av vägstandarden och framkomlighetsåtgärder som uppfyller krav för samhällsservice och säkerhet.

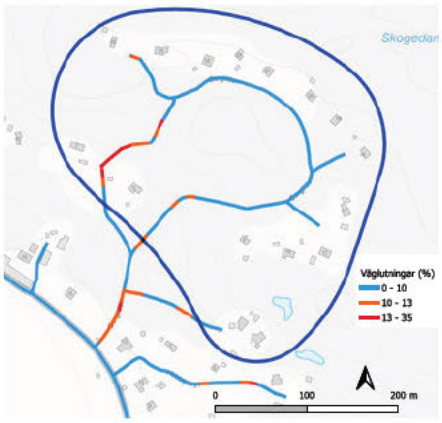
I den södra delen av zonen, längs södra Arödsvägen, innebär topografin branta angöringsvägar och framkomligheten kan vara begränsad för räddningstjänst och renhållning.



Översikt : Blå zon samt vägar

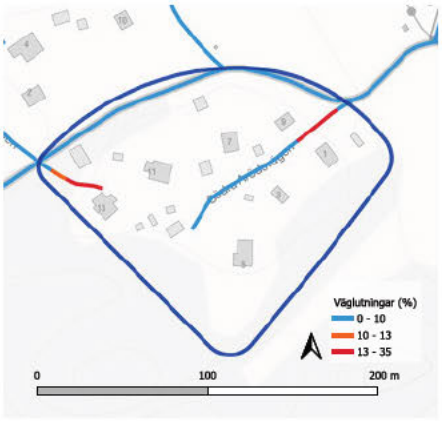


Karta : Blå zon i norr



Karta : Blå zon - centralt läge i Aröd som ligger på en höjd

Mot denna bakgrund görs bedömningen att omvandling inom blå zon kan vara möjlig, förutsatt att tillgänglighetsfrågorna hanteras. Sådan utveckling bör prövas i samband med framtida detaljplanering, där frågor om framkomlighet för samhällsviktiga funktioner, tillgänglighet, teknisk försörjning, geotekniska förutsättningar, miljöpåverkan och landskapsbild hanteras samlat inom ramen för planprocessen.



Karta : Blå zon i söder



ROSA ZON

Den rosa zonen innefattar två olika områden, ett i nordöst och ett i sydöst.

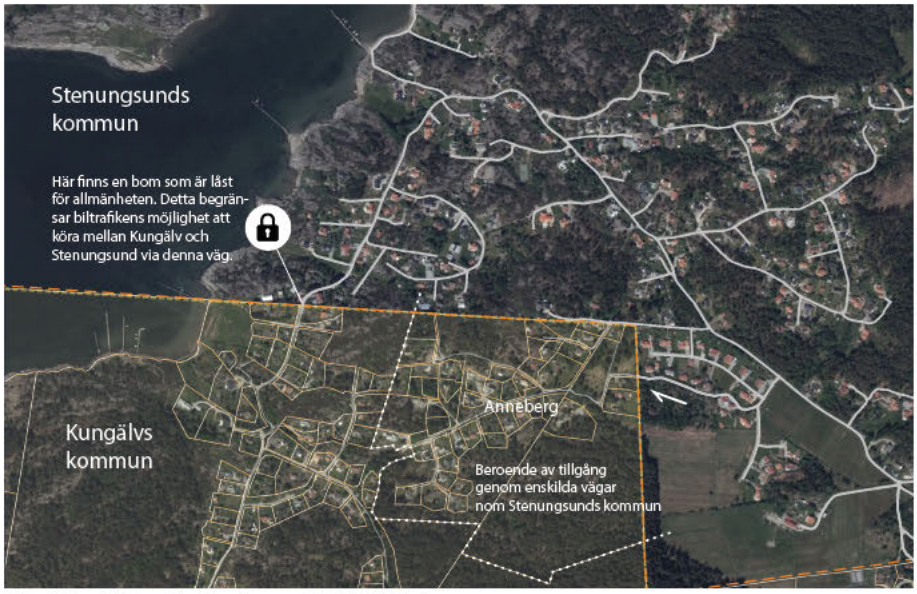
Område i den nordöstra delen av Aröd, som är exploaterat, nås enbart via vägnätet i Stenungsunds kommun. I detta område finns även ett positivt planbesked från 2013, som anger att cirka 7 tomter kan prövas, på fastighet Flögen 1:21. För att det ska bli möjligt att pröva detta område vidare även för tillkommande exploatering behöver bland annat frågan om vägarna utredas.

Under samrådsskedet med planprogrammet har synpunkter inkommit från Stenungsunds kommun med oro för ökad trafik genom det tätbebyggda området Timmervik, särskilt med avseende på trafiksäkerheten längs Timmerviksvägen. En ökning av trafik bedöms vara svår att hantera med nuvarande infrastruktur. En omvandling här bör därför föregås av en trafikutredning i dialog med angränsande Stenungsunds kommun.

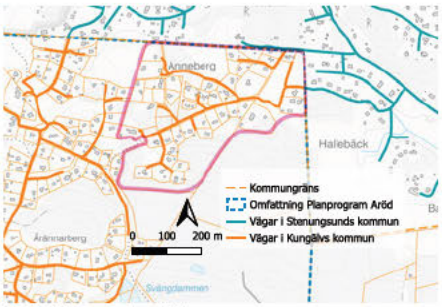
Området i sydöst består av ett område med gällande områdesbestämmelser. Området är redan exploaterat och utgör en sammanhållen bebyggelse med karaktär av en by med delvis traditionell prägel. Eftersom området är beläget direkt längs den statliga vägen 624 finns relativt goda förutsättningar för omvandling i området, särskilt i jämförelse med andra zoner vad gäller väganslutningar och tillgänglighet.

Området i sydöst omfattas inte i dagsläget av den pågående utbyggnaden av kommunalt vatten och avlopp. Om möjligheten till viss förtätning prövas genom detaljplaneläggning bör förutsättningarna för den statliga vägen förbättras i enlighet med rekommendationerna i trafikutredningen. Samtidigt bör även då en VA-utbyggnad ske inom området.

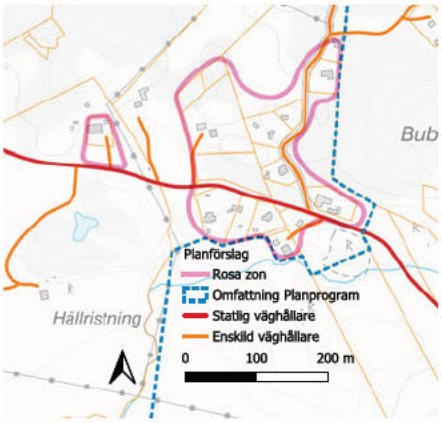
Mot bakgrund utifrån det som beskrivits ovan, kan delar av de olika områdena inom den rosa zonen vara lämplig för en successiv omvandling samt viss ny bebyggelse, under förutsättning att nödvändiga åtgärder avseende VA och vägnät genomförs. Sådan utveckling bör prövas i samband med framtida detaljplanering, där frågor om tillgänglighet, teknisk försörjning, miljöpåverkan och landskapsbild hanteras samlat inom ramen för planprocessen.



Karta :Bilden illustrerar hur Annebergområdet i Aröd nås via Stenungsunds kommun.



Karta : Rosa zon i nordöst



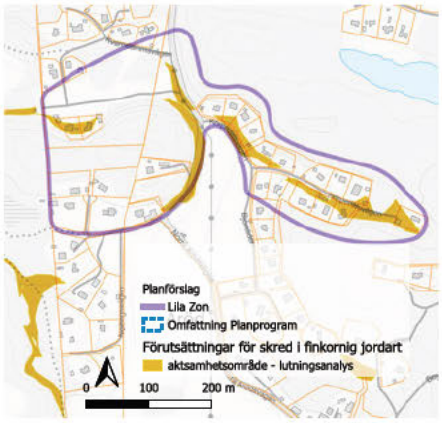
Karta : Rosa zon i sydöst

LILA ZON

Lila zonen omfattar ett område omgärdat av gröna zoner. Denna zon har många likheter och förutsättningar med den gröna zonen, men den har geotekniska utmaningar.

Den lila zonen är ett särskilt känsligt område, då den utgörs av ett riskområde med förutsättningar för skred i finkornig jordart, enligt SGUs karta för aktsamhetsområde. Den geotekniska rapporten från AWER (2023) rekommenderar att vid eventuell exploatering ska de geotekniska stabilitetsförhållandena för blivande förhållanden utredas mer detaljerat, särskilt i områden med lösare jordarter. Kvicklera har påträffats inom detta delområde och området har en central placering längs den enda huvudsakliga nord/sydliga vägen, vilket innebär att eventuella problem här kan få omfattande konsekvenser för tillgängligheten i hela området.

Mot denna bakgrund görs bedömningen att ny, tillkommande bebyggelse inom lila zon inte är lämplig. Däremot kan omvandling av redan bebyggda fastigheter övervägas, under förutsättning att geotekniska förhållanden noggrant utreds. Vid fortsatt planering bör särskild hänsyn tas till behovet av att skydda områdets karaktär, samtidigt som möjligheten till en begränsad och varsam utveckling av befintlig bebyggelse beaktas.



Översikt: Lila zon

RÖD ZON

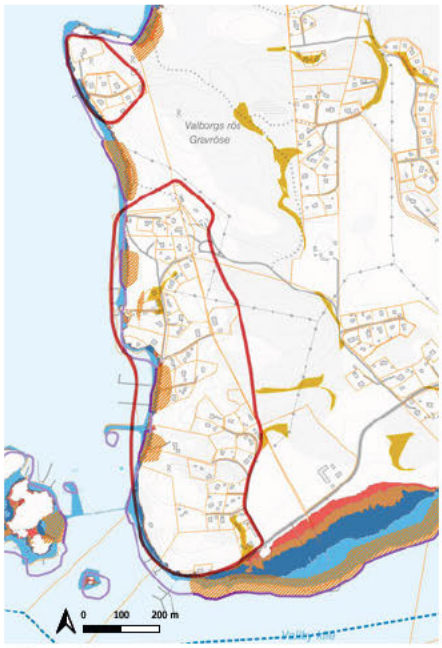
Området präglas av en stark landskapskaraktär med stort inslag av orörd natur och närhet till havet. Intentionen är att bevara denna unika miljö, som i dag domineras av naturens egna formationer såsom hav, berg, skog och öppna stråk. De mänskliga ingreppen i landskapet är få och varsamt integrerade, exempelvis en väg som följer markens naturliga topografi, enstaka bryggor och en träbro som förbinder fastlandet med en närliggande ö Vadholmen, samt ett begränsat antal bostäder med orientering mot havet.

Vid omvandling eller ytterligare exploatering i området finns en påtaglig risk att den nuvarande landskapsbilden och det naturpräglade intrycket går förlorade. En ökad bebyggelse skulle kunna förändra områdets karaktär i grunden och motverka målsättningen om att bevara landskapets särdrag och rekreativa värden. Stora delar av området ligger också inom riksintresse friluftsliv, naturvård och kulturmiljövård, där inga åtgärder får utföras som påtagligt kan skada riksintresset. Hela den delen av den röda zonen som finns i väster, ligger mindre än 300 meter från strandlinjen, vilket innebär att strandskyddsreglerna enligt miljöbalkens 7 kap. 13 - 18 h §§ är aktuella.

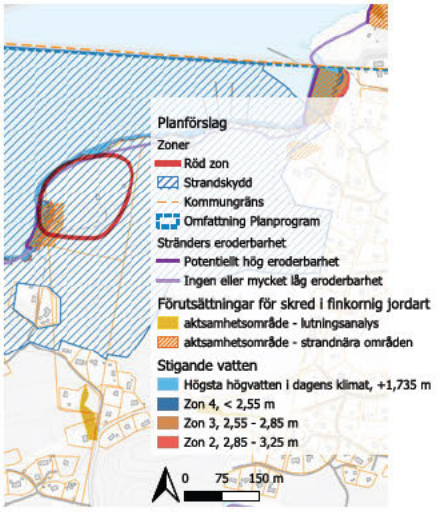
Kartering avseende stigande havsnivåer visar att delar av tillfartsvägen i området närmast stranden (i väster men även den södra delen) kan komma översvämmas vid stigande havsnivåer. Flertalet vägar inom området är också mycket smala och branta.

I denna zonen har det i PM för Geoteknik/Bergteknik bedömts att leran är extra sättningskänslig här samt att kvicklera har påträffats. På grund av att detta område är skredkänsligt kan i dagsläget inga tunga fordon köra här, såsom räddningstjänst och renhållning.

Enligt översiktsplanen ska kuststräckan ska vara oförändrad, d v s. inga nya avstyckningar eller tomter ska tillskapas här. Mot denna bakgrund och på grund av orsakerna beskrivet ovan såsom geotekniskt känsligt område, översvämningsrisk, tillgänglighet samt att det finns höga naturvärden och friliftslivsintressen så föreslås varken nya tomter och inte heller omvandling inom denna zon. De områdesbestämmelser som finns inom denna zon kommer att vara kvar.



Röd zon i väster.

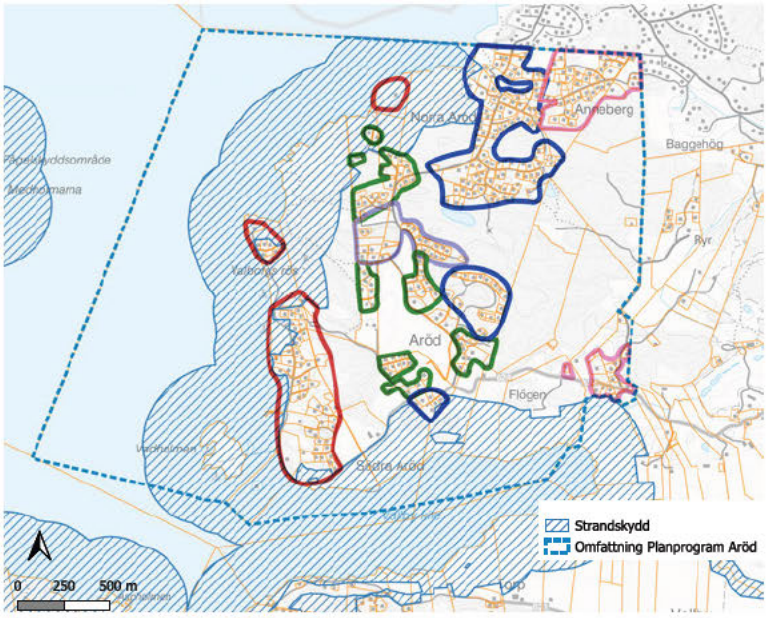


Röd zon i norr.



Platsens förutsättningar /begränsningar	Beskrivning	Grön	Blå	Lila	Rosa	Röd
Väglutning	Aröds kuperade landskap försvårar att uppfylla grundläggande krav på väglutning för tillgänglighet med stora fordon, vilket är nödvändigt för samhällsviktiga funktioner vid eventuell ytterligare förtätning. De flesta vägar är privatägda, vilket innebär en utmaning kring ansvar och finansiering av åtgärder och drift.		●			●
Skredrisk	Ett PM för geoteknik/bergteknik har utförts och visar geotekniska utmaningar för området.			●		●
Klimatrisker/ Stigande vatten	Översiktlig kartering av klimatanalys indikerar att delar av tillfartsvägen samt markytor nära stranden kan översvämmas vid stigande havsnivåer.					●
VA-utbyggnad	I området pågår VA-utbyggnad , men den är inte färdigställd och driftsatt överallt i dagsläget. Vissa områden omfattas inte av den pågående utbyggnaden av kommunalt vatten och avlopp.				●	
Väg 624	Väg 624 är statlig och har lantlig karaktär med smala partier och skarpa kurvor. Omvandling och förtätning kräver stora investeringar i infrastrukturen.	●		●	●	
Väg till Stenungsund	Ett område är kopplad via Timmerviksvägen i Stenungsund, med risk för överbelastning på vägen vid fortsatt omvandling/förtätning.				●	
Naturlandskap	Aröd har en stark landskapskaraktär med orörd natur och närhet till havet. Syftet är att bevara denna miljö där naturens formationer som hav, berg, skog och öppna stråk dominerar.	●	●	●	●	●

Tabellen redovisar en översiktlig sammanställning över områdets olika zoner, där varje zon har analyserats utifrån sina unika förutsättningar och utmaningar. Vissa förutsättningar omfattar hela området.



Karta : Zoner redovisade tillsammans med strandskyddat område.

STRANDSKYDDAT OMRÅDE

Ett flertal av zonerna ligger inom 300 meter från strandlinjen, vilket innebär att strandskyddsreglerna enligt miljöbalkens 7 kap. 13 - 18 h §§ är aktuella vid all ny planläggning. Strandskyddet är upphävt inom vissa områden där områdesbestämmelser eller detaljplaner gäller.

När ett område får en ny detaljplan återinträder normalt strandskyddet igen. Men om den nya planen omfattar samma område som den gamla och har samma användning, behöver strandskyddet inte återföras. Kommunen kan då besluta att strandskyddet fortsatt ska vara upphävt utan att tillämpa de särskilda reglerna i miljöbalken.

Det kommer sannolikt oavsett om användningen är densamma, inte att vara möjligt att tillskapa nya tomter, på grund av avsaknaden av särskilt skäl. Dessutom är det kommunens viljeinriktning, enligt översiktsplanen (ÖP 2010), där det anges att kuststräckan i Aröd ska vara oförändrad. Däremot kan det vara möjligt att pröva omvandling, men det kommer behöva utredas i kommande detaljplaner.

ÖVERGRIPANDE GESTALTNINGSPRINCIPER

Området kännetecknas i hög grad av att bebyggelsen är varsamt anpassad till landskapets form och naturens unika egenskaper. För att bevara denna karaktär är det avgörande att framtida bebyggelse fortsatt anpassas till omgivningen och inte dominerar landskapsbilden. Befintlig natur bör i största möjliga mån bevaras.

I en framtida omvandling får bebyggelse i 1-2 våningar anses lämplig, vars placering ska ske med stor varsamhet i förhållande till natur och topografi. Husen bör placeras med stor hänsyn till landskapsbilden och det är särskilt viktigt att inte bryta sammanhängande horisontlinjer i landskapet. Byggnader såsom huvudbyggnader, garage och förråd bör därför placeras i skyddade lägen längre in på tomten, snarare än i direkt anslutning till vägen.

Vid lokalisering av nya tomter ska hänsyn tas till befintliga vägar, terräng, naturvärden och viktiga siktlinjer. Nya byggnader ska integreras varsamt i terrängen, och naturen på tomtmarken ska i möjligaste mån sparas. Såväl nya tomter som tillbyggnader bör anpassas till den befintliga bebyggelsen och tomtstrukturen. Sprängning och uppfyllnad bör undvikas för att minimera påverkan på landskapet.

Permanentbostäder skall vara tillgängliga för personer med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga enligt gällande lagkrav.

Bebyggelsen i området uppvisar varierande karaktär och tillämpade gestaltningsprinciper. I fortsatt planering kommer saken att studeras mer i detalj per delområde och per tomt. För att säkerställa en långsiktigt hållbar och enhetlig utveckling bör ny bebyggelse anpassas till omgivande strukturer vad gäller volym, placering, materialval och färgsättning.

AVVÄGNINGAR KRING FORTSATT EXPLOATERING

Aröd har i den gällande Översiktsplanen (ÖP 2010) beskrivits som ett område med möjlighet till försiktig komplettering av bostadsbebyggelse i några lägen. Inom planprogrammet finns det ett positivt planbesked och det finns önskemål från fastighetsägare att exploatera nya områden för bostadsbyggelse.

I den beslutade planeringsstrategin 2024-06-13 av kommunfullmäktige så anges att områden som berör jordbruksmark eller områden som kan påverkas av klimatförändringar behöver utredas i ny översiktsplan avseende lämplig markanvändning. I och med att det pågår ett arbete med en ny översiktsplan kommer det utredas. Markanvändningen som bestäms där ska vara i enlighet med kommunens mål och visioner.

I dagsläget finns inte möjlighet för nya utbyggnadsområden, de främsta skälen till detta är påverkan av landskapsbild och rekreation, trafiksäkerheten och framkomligheten längs väg 624 samt det medföljande utökade behovet av kommunal service såsom barnomsorg, hemtjänst, skolskjuts mm. Det finns ingen kommersiell service i form av matbutiker i Aröd, inte heller kommunal service i form av förskola eller skola.

Trafikutredningen rekommenderar att mötesplatser anläggs längs väg 624. Detta bedöms vara både kostnadseffektivt och hastighetsdämpande, särskilt i jämförelse med en fullständig breddning av vägen. Detta möjliggör endast omvandling av befintlig bebyggelse samt enstaka avstyckningar inom redan bebyggda områden. Kommunen har dock inget väghållaransvar i området, eftersom samtliga vägar sköts av andra aktörer. Att ta över en väg som ligger långt från det kommunala vägnätet skulle innebära höga driftkostnader och praktiska utmaningar.

För att möjliggöra nybyggnation i oexploaterade delar av Aröd krävs mer omfattande åtgärder, såsom breddning av vägen. Det är något som inte anses ekonomiskt försvarbart i förhållande till det förhållandevis begränsade antalet nya bostäder som skulle kunna tillkomma.

I ett landsbygdsområde som Aröd kommer bilen troligtvis alltid vara första transportalternativet för många boende. Det kommer att vara svårt att uppnå ett större hållbart resande, då avståndet till frekvent kollektivtrafik är långt. Att utöka antalet boende i området går inte i linje med de strategiska mål som finns i kommunens Mobilitetspolicy (2023) som säger att ny bebyggelse i första hand ska utvecklas i kommunens huvud- och sekundärstråk, samt i serviceorter för att stödja en attraktiv kollektivtrafik.

I kommunens bostadsförsörjningsprogram (på samråd hösten 2025), anges att kommunen avser att växa i serviceorterna där befintlig infrastruktur, kommunikation och service finns. Som beskrivs under kapitalt Planförutsättningar så saknas detta i Aröd och fokus på byggnation och tillväxt sker i närliggande ort Kode.

Under arbetet med planprogrammet har det framkommit i flera yttranden att bland annat området Dalsberg/Flögen har ett stort värde för rekreation. Det rör sig om ett större, sammanhängande skogsområde som genomslingras av stigar från olika delar av Aröd.

Hela planområdet ligger inom riksintresse högexploaterad kust med hänsyn till de samlade natur- och kulturvärden som finns där. Stora delar av området ligger också inom för riksintresse friluftsliv, naturvård och kulturmiljövård, där inga åtgärder får utföras som påtagligt kan skada riksintresset. Aröds karaktär som ett värdefullt rekreationsområde med närhet till hav, natur och en rofylld omgivning bör bevaras.

I Aröd finns stora områden som omfattar inventerad jordbruksmark. Jordbruksmark har många värden för bland annat livsmedelsförsörjning, naturvård, landskapsbild, grön infrastruktur och kulturhistoria. På nationell nivå finns Sveriges miljömål, där framför allt ”Ett rikt odlingslandskap” definieras som att produktionsvärdena ska skyddas samtidigt som den biologiska mångfalden och kulturmiljövärdena bevaras och stärks. I den fördjupade strukturbilden för kustzonen anges att stärka och värna kustnära jordbruk för livsmedelsproduktion och för bevarande av öppna landskap. Det kan inte anses vara ett väsentligt samhällsintresse att bebygga jordbruksmark i kustlandskapet Aröd.

Det finns även kuperade och orörda skog- och rekreationsområden. Där finns höga naturvärden och även lågpunkter för ansamling av vatten. I området finns det ett flertal gröna korridor som möjliggör spridning och förflyttning av växt- och djurarter mellan naturområden som annars riskerar att isoleras genom exploatering. Gröna korridorer utgör viktiga strukturer för att bevara den ekologiska sammanhållningen och motverka fragmentering av habitat.

Med hänsyn till områdets höga natur- och kulturvärden, den begränsade infrastrukturen och kommunala servicen samt kommunens långsiktiga mål för hållbar utveckling, föreslås inga nya utbyggnadsområden i Aröd inom ramen för detta planprogram.

PLANERINGSFÖRUTSATTNINGAR

PLANERINGSUNDERLAG

STYRANDE DOKUMENT

FYSISK OCH SOCIAL MILJÖ

MOBILITET OCH TRAFIK

NATUR OCH REKREATION

JORDBRUKSMARK OCH VÄRDEFULLT ODLINGSLANDSLANDSKAP

RIKSINTRESSEN OCH STRANDSKYDD

MARK, MILJÖ, HÄLSA OCH SÄKERHET

TEKNISKA FÖRUTSATTNINGAR

PLANERINGSUNDERLAG

UTREDNINGAR

De utredningar som tagits fram för arbetet med planprogrammet är:

- Naturvärdesinventering, Naturcentrum AB, 2020-01-08
- PM Geoteknik/Bergteknik, AWER Geoteknik, 2023-05-31
- PM Aröd Trafikutredning, 2025-10-23

Övriga utredningar som tagit fram för arbete med bland annat VA-utbyggnad samt framtagande av ny översiktsplan.

- Aröd - konsekvensanalys för fornlämningar, SWECO Environment, 2017-03-01
- Utredning av jordbruksmark, Kungälvs kommun 2020, Naturcentrum AB, 2020-12-20
- Översvämningskartering Kungälv, WSP, 2023-05-02.

KOMMUNALA PLANERINGSUNDERLAG

Detaljplaner och områdesbestämmelser som finns inom planområdet.

Kode 290, 1482-P57
Kode 258, 1482-P96/12
Kode 65, 14-SOL-1007

Kode 66, 14-SOL-881
Kode 68, 14-SOL-969
Kode 69, 14-SOL-971

Kode 71, 14-SOL-1053
Kode 76, 14-SOL-1100
Kode 77, 14-SOL-1102

Kode 83, 14-SOL-1280
Kode 90, 14-SOL-1403
Kode A8, 14-SOL-487E

STYRANDE DOKUMENT

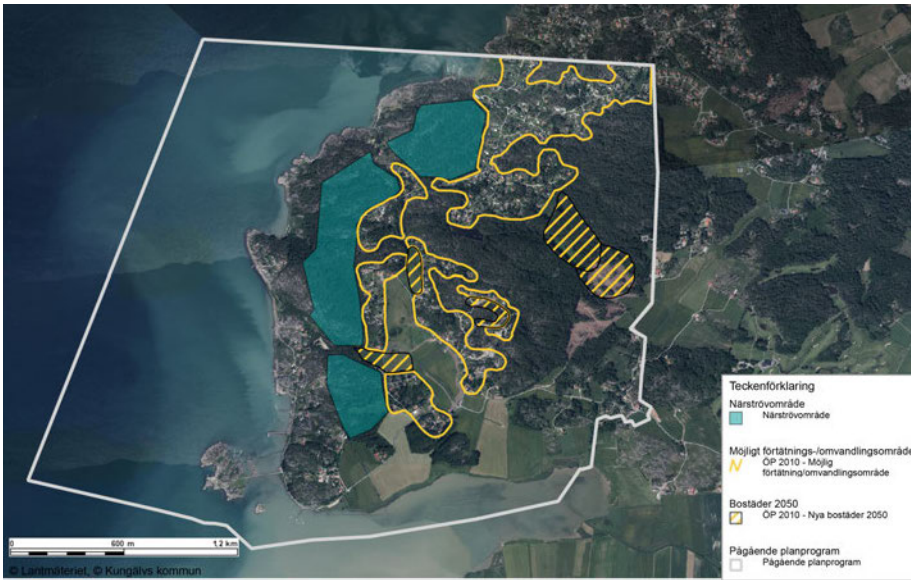
ÖVERSIKTSPLAN 2010

I Planeringsstrategin 2024 konstaterades att Översiktsplanen 2010 (ÖP 2010) är inaktuell i vissa delar och att en ny översiktsplan behöver tas fram. Arbetet med det pågår. ÖP 2010 gäller dock fram till att en ny översiktsplan vunnit laga kraft.

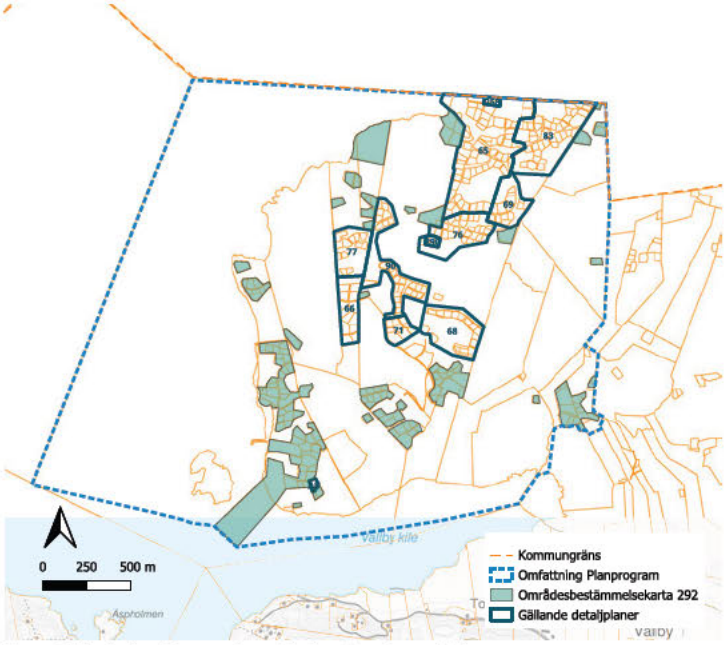
Aröd har i ÖP 2010 beskrivits som ett område med möjlighet till försiktig komplettering av bostadsbebyggelse i några lägen och det anges att gestaltning och placering av ny bebyggelse måste studeras utifrån bland annat ortens karaktär samt terrängförhållanden.

Aröd är ett så kallat omvandlingsområde, d.v.s. ett fritidshusområde som mer och mer blir permanentboende. I Kode finns närmsta service, och servicen i Kode har betydelse inte bara för de boende i Kode utan även för Aröd, Ödsmålsmosse/Rörtången och den kringliggande landsbygden.

ÖP 2010 anger vidare att det rörliga friluftslivet är en stor tillgång i Aröd både lokalt och för hela kommunen. Kuststräckan ska vara oförändrad, d v s. inga nya avstyckningar eller tomter ska tillskapas här.



Karta : Gällande ÖP 2010 som visar utpekade närströvsområde samt möjlig förtätning



Karta : Gällande detaljplaner och områdesbestämmelse i Aröd

OMRÅDESBESTÄMMELSER

Inom området gäller områdesbestämmelser för Aröd, Flögen och del av Knaverstad som vann laga kraft 2001-09-13. Syftet var att bevara området som fritidshusområde, begränsa byggyta samt att motverka permanentning. Områdesbestämmelserna är ett planinstrument, som kommuner kan använda för att reglera mark- och vattenanvändning. Ytbestämmelser innebär inte att markägare garanteras byggrätt och ger inte kommunen någon rätt att lösa in mark. Vid bygglovsprövning återstår att bedöma förändringens lämplighet.

Bestämmelser för storlek är en huvudbyggnad om högst 100 kvm byggnadsarea samt ett uthus om högst 35 kvm byggnadsarea. Högsta tillåtna byggnadshöjd för huvudbyggnad är 3,5 meter och för uthus 2,5 meter.

De fastigheter där lov hade lämnats för permanenthus vid tiden för områdesbestämmelsernas framtagande omfattas inte av områdesbestämmelserna.

DETALJPLANER

Med byggnadsplaner reglerades förr bebyggelse utanför staden. I Aröd finns flertalet byggnadsplaner framtagna 1953- 63 och en detaljplan från 1996. Gemensamt för dessa är att största tillåtna byggnadsarea är runt 60- 75 kvm. Och byggnadshöjder mellan 3- 3,5 meter för huvudbyggnad och strax under 3 meter för uthus.

I området finns även en avstyckningsplan från 1947. Avstyckningsplaner användes mellan 1926-1947 för att visa hur marken skulle indelas utanför stadsplanelagt område. Prövningen inskränktes till att ta hänsyn till behovet av mark för lämpliga trafikleder och parker samt se till att ledningar kunde anordnas. I avstyckningsplan A8 i Aröd är området markerat som kvarter. I avstyckningsplaner gjordes ingen prövning av om marken ur översiktlig plansynpunkt var lämplig att bebyggas eller inte.

Byggnadsplaner och avstyckningsplaner gäller idag som detaljplaner. Dessa planer har inte längre någon genomförandetid.

I Aröd finns även en detaljplan från 2001, nr 290 på kartan, med syfte att utöka byggnadsytan för befintliga fritidsbostäder. Enligt planändringsbegäran skulle fastigheterna inte nyttjas som åretruntbostäder. Planområdet omfattar tre fastigheter vars byggrätt skiljer sig från övrig reglering inom Aröd. Här är högsta sammanlagda byggnadsarea 140 kvm, varav huvudbyggnad 110 kvm.

BOSTADSFÖRSÖRJNINGSPRORGAM

Det pågår ett arbete med att ta fram ett bostadsförsörjningsprogram, just nu är programmet ute på samråd. Syftet med programmet är att redogöra för kommunens bostadspolitik samt vilka åtgärder som behövs för att möjliggöra att bostadsförsörjningen i kommunen förbättras i syfte att verka för resultatmålet att kommunens verksamheters kvalité och hushållning ska hävda sig väl i jämförelse med landets bästa kommuner.

Kommunen avser att huvudsakligen växa i serviceorterna där befintlig infrastruktur, kommunikation och service finns. Ett varierat utbud av hustyper och bostäder med olika upplåtelseform bör eftersträvas inom kommunen. Detta för att människor med olika preferenser och ekonomiska möjligheter ska kunna bo i alla kommundelar.

Till följd av hög tillväxttakt och omfattande utbyggnadsplanering behöver kommunen stärka markberedskapen i syfte att säkra genomförbarhet i samklang med kommunens framtida behov. Kommunens markresurs behöver användas effektivt i syfte att möta krav på bland annat kommunal service till följd av förväntad befolkningstillväxt, men även i syfte att tillvarata höga kultur- och naturmiljövärden.

Handlingsplan för bostadsförsörjningen:

1. Befolkningsökningen bör inte överstiga 1,5% över tid. Bostadsbyggnationen under perioden bör främst ske inom kommunens utpekade serviceorter och i centralorten.

2. Ny bebyggelse bör tillkomma i anslutning till befintlig bebyggelse. Denna bör ske med förtätning, fokuserat på attraktivitet i befintliga miljöer med anslutning till befintlig infrastruktur så som hållplats för kollektivtrafik, gång- och cykelstråk, VA, eldistribution etc.

3. Bostadsbebyggelse bör lokaliseras med god tillgänglighet och närhet till service, förskola/skola och rekreationsområden för att främja att rörelse kan ske till fots eller med cykel.

4. Inom serviceorterna eftersträvas blandande upplåtelseformer och varierande hustyper.

5. Boendemiljöer ska vara attraktiva, trygga och främja hälsa och ökad gemenskap samt vara inkluderande.

MOBILITETSPOLICY

Tillväxten inom Kungälvs kommun i närtid som på längre sikt kommer ställa nya krav att befintlig infrastruktur används effektivt. I kombination med kommunala, regionala och nationella mål om ökad hållbarhet inom miljö, transport och bebyggelse finns ett behov av att tänka efter, och även tänka nytt, kring hur trafiken ska planeras i Kungälv kommun. För att Kungälvs kommun ska kunna bidra till att uppsatta mål uppfylls (nationella, regionala och kommunala) har en strategiskt inriktad mobilitetspolicy tagits fram. Mobilitetspolicyn sträcker sig till år 2030 och behandlar mål för cykel- och gångtrafik, kollektivtrafik, biltrafik samt parkeringar kopplade till dessa färdsätt.

Övergripande mål är att öka andelen hållbara resor i kommunen, ny bebyggelse ska stödja en välutbyggd och attraktiv kollektivtrafik genom att i första hand utvecklas i huvud- och sekundärstråk samt i serviceorter, ökad trygghet, säkerhet och tillgänglighet i trafikmiljöer samt i anslutning till kollektivtrafik och ökad samnyttjande av trafikslag.

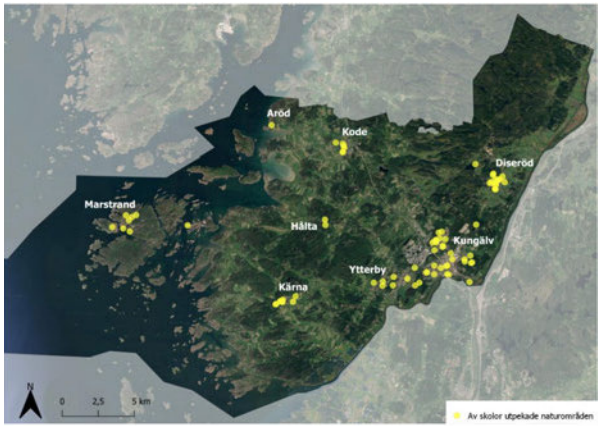
FÖRDJUPAD STRUKTURBILD FÖR KUSTZONEN

Dokumentet är en gemensam överenskommelse mellan olika kommuner, kring hur kust- och havsområdet mellan Kungsbacka i söder och Uddevalla i norr ska utvecklas på ett långsiktigt hållbart sätt. Den fördjupade strukturbilden för kustzonen enas kring olika element i kustzonens framtida struktur.

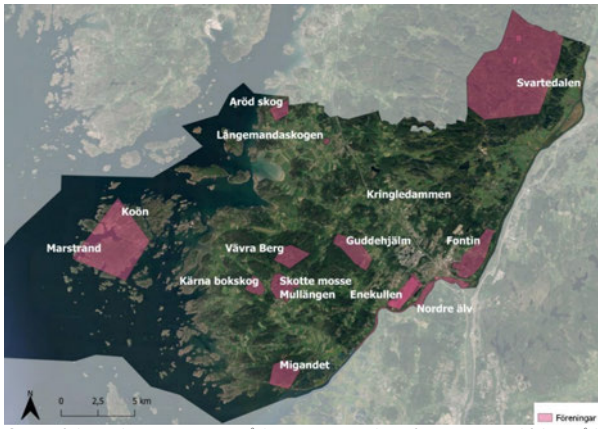
Inriktningen är att:

- Skärgårdssamhällens och den kustnära landsbygdens karaktär och identitet ska tas tillvara
- Utveckla levande samhällen där människor kan bo och verka hela året
- Satsa på hållbara maritima näringar som bidrar till värdeskapande och sysselsättning i kustzonen
- Att skapa en tillgänglig och attraktiv skärgård och kustzon för närrekreation, friluftsliv och turism
- Att stärka och värna kustnära jordbruk för livsmedelsproduktion och för bevarande av öppna landskap
- Att använda havet och kusten på ett långsiktigt hållbart sätt som bidrar till ekosystem i balans





De naturområden som skolor använder för pedagogisk verksamhet och friluftsliv. Utdrag ur rapport: Naturvårds- och friluftslivsplan, Del 1 – Natur och friluftsliv i Kungälvs kommun, 2025



Geografisk spridning av naturområden som används av föreningar med fokus på höga naturvärden och god tillgänglighet. Utdrag ur rapport: Naturvårds- och friluftslivsplan, Del 1 – Natur och friluftsliv i Kungälvs kommun, 2025

NATURVÅRDS- OCH FRILUFTSLIVSPLAN

Under sommaren 2025 antogs en ny naturvårds- och friluftslivsplan av Kungälvs kommun. Planen syftar till att bland annat förbättra kommunens arbete med miljö- och friluftsmål och pekar även ut viktiga natur- och friluftsområden. För att bistå inom den fysiska planeringen har även de kommunala hänsynsnivåerna uppdaterats. Genom hänsynsnivåerna tar kommunen ställning till var det inte är lämpligt att exploatera utifrån höga natur- och/eller friluftsvärden. Hänsynnivåerna är tregradig skala som baseras på ett antal kriterier, bedömning för vardera hänsynsnivå redovisas nedan.

- Hänsynsnivå 1: Ny exploatering får ej förekomma med hänsyn till de mycket höga naturvärdena. Exploatering i närheten får ej ske så att natur- eller friluftslivsvärden hotas genom indirekta effekter.
- Hänsynsnivå 2: Omfattande exploatering får ej förekomma och mindre omfattande exploatering bör ej förekomma med hänsyn till de höga natur- och/eller friluftslivsvärdena. Exploatering i närheten skall ske med hänsyn till naturvårds- och friluftslivsvärdena.
- Hänsynsnivå 3: Vid all exploatering skall iaktas försiktighet med hänsyn till naturvärdena.

FYSISK OCH SOCIAL MILJÖ

BEBYGGELSE OCH LANDSKAP

För närvarande finns det cirka 360 bostäder inom programområdet, varav hälften bedöms vara permanentbostäder och hälften fritidsbebyggelse. De flesta sträcker sig längs västra kusten, i Arödsdalen och i Norra Aröd/ Anneberg.

Under tidigt nittonhundratal byggdes några sommarhus på Aröd, men under 1950- och 1960-talet upprättades de flesta byggnadsplaner och många av husen tillkom under denna tidsperiod.

Området omfattar kust-, jordbruks- och skogsmiljöer. Bebyggelsen är ofta samlad i grupper och består främst av fritidshus i mindre skala. Här finns även enstaka större bostadshus och gårdar. Många av husen är väl anpassade till områdets topografi och smälter in i landskapet utan att dominera det.

Naturen varierar genom hela området. Södra Aröd är flackt och definieras av stora ytor av odlingslandskap medan kustområdet utgörs främst av berg i dagen. Området är delvis stark kuperat och vägarna är smala. Det finns stora sammanhängande naturområden som sträcker sig utanför programområdet.

SAMHÄLLE, SERVICE OCH MÖTESPLATSER

Inom området finns några målpunkter så som Aröds badplats samt en tillgänglighetsanpassad badplats (Vadholmen) och småbåtshamnar i Södra Aröd. Det finns även en del utsiktspunkter och stigar som har stor betydelse för Aröds friluftsliv. Strax utanför programområdet ligger Kungälv-Kode golfklubb.

I Aröd finns inget serviceutbud. Närmaste butik och service finns i Solberga, cirka 5 km bort. Större utbud finns i Kode, som ligger cirka 8 km bort. Kode är serviceort för Aröd med skola, förskola och äldreboende.

BEFOLKNING

Cirka 386 personer står skrivna inom planområdet Aröd (våren 2025). Åldersgruppen mellan 55-64 år är störst med 91 personer. Därefter följer åldersgruppen 75-84 år och 65-74 år.













MOBILITET OCH TRAFIK

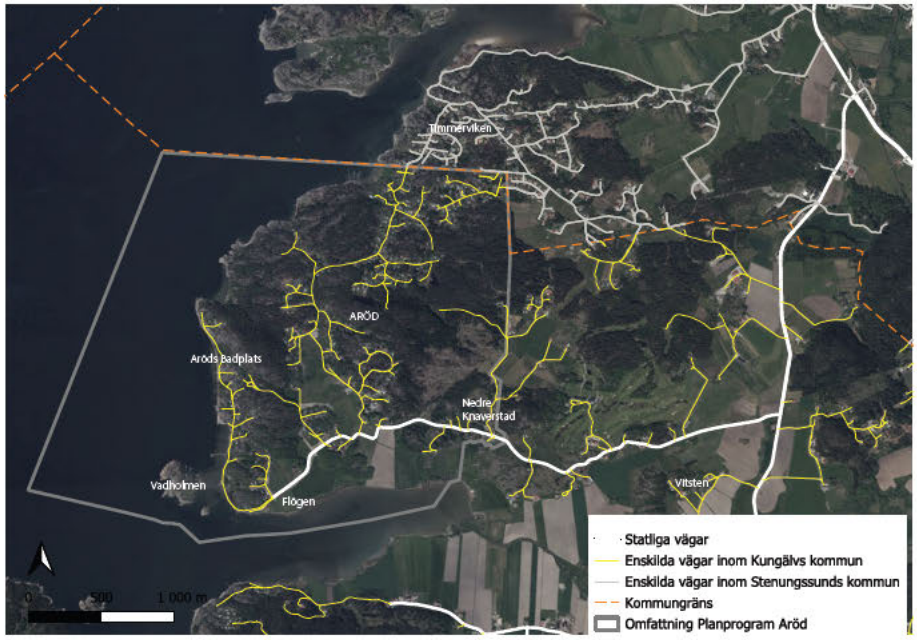
BILVÄGAR OCH TRAFIKFÖRHÅLLANDEN

Huvudtillfartsvägen från Kode till Aröd är väg 624 och väg 616 som ägs och underhålls av Trafikverket.

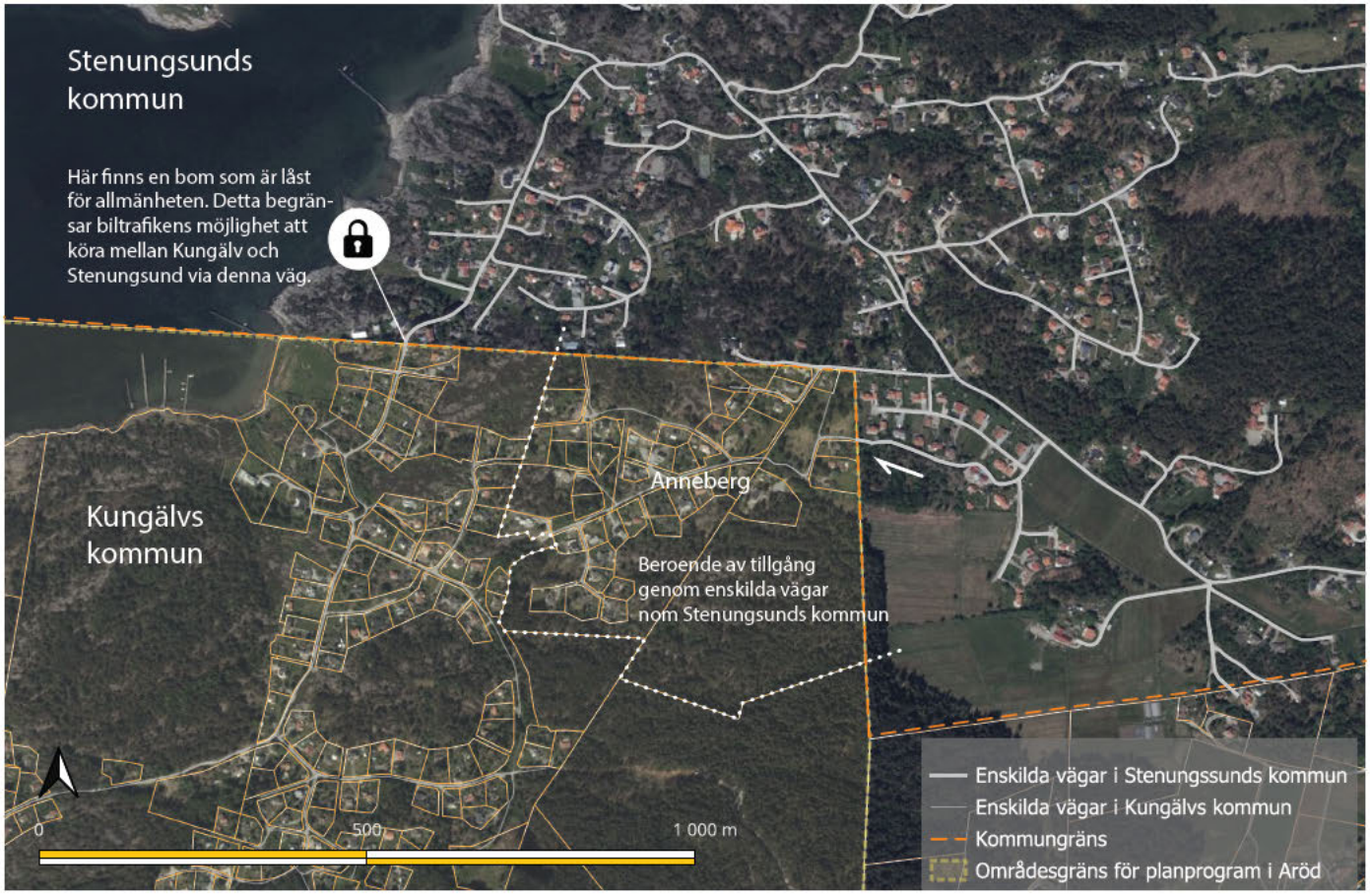
Väg 624 som sträcker sig från Kungälv Kode golfbana till den kommunala badplatsen är smal och varierar i sin bredd från 5,5 meter till sektioner som är delvis smalare än 4 meter. I dagsläget kan inte en bil och buss mötas på stora delar av sträckan. Övriga vägar i området är enskilda som förvaltas av vägföreningar och samfälligheter. Kommunen är inte väghållare för några vägar i området.

Norra Aröd har även vägar som nås genom Stenungsunds kommun. Det finns en väg mellan Timmervik (Stenungsund) och Norra Aröd. Framkomligheten på vägen är dock begränsat på grund av en vägbom. Nordöstra Aröd (Anneberg) har en väg som endast ansluter från Stenungsunds kommun.

En trafikutredning har tagits fram vars syfte var att ta fram olika förslag på utformning av väg 624 som tillåter olika grader av exploatering i området. Slutsatser och rekommendationer av utredningen, finns under kapitlet planförslag.



Karta : Väghållare till och i Aröd



Karta : Vägkoppling mellan Norra Aröd och Stenungsund

VÄGLUTNING

Väg 624 är statlig men har en lantlig karaktär med varierande bredd, ofta inslag av smala partier och skarpa kurvor. Lutningen på denna väg bedöms dock vara relativt acceptabel för servicetjänster och annan trafik.

Inom Aröd är terrängen relativt kuperad. Detta innebär en utmaning när det gäller att säkerställa goda och säkra förbindelsevägar till de olika exploaterade områdena. Huvudvägen som ansluter till väg 624 och löper i nord-sydlig riktning genom det centrala Aröd har på vissa sträckor mycket hög lutning, ibland över 10- 15 %. Denna väg förgrenar sig vidare till högre belägna tomtkluster, där lutningen blir ännu brantare.

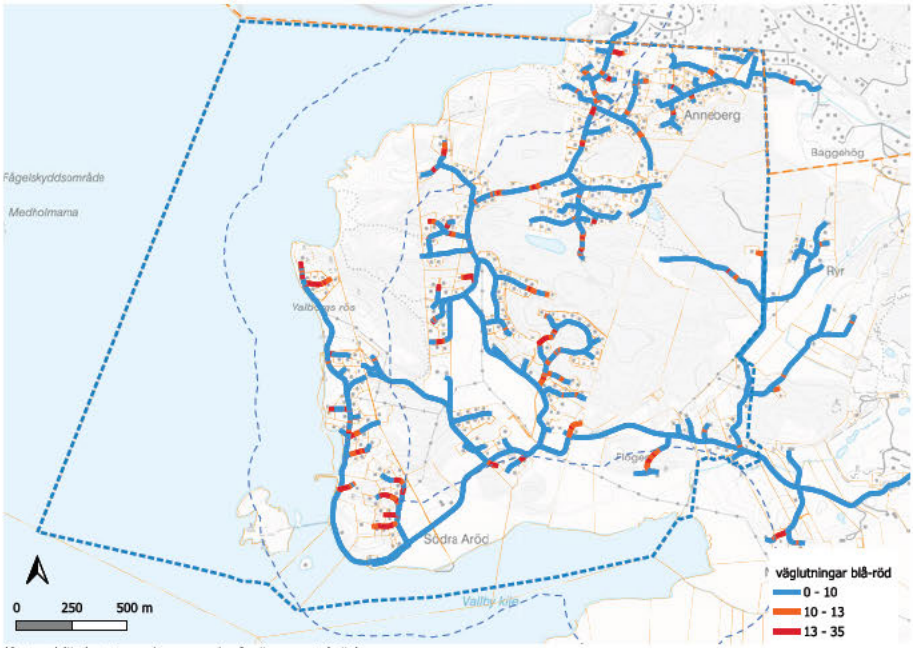
Den kuperade terrängen och vägarnas karaktär är typisk för en lantlig landskapsbild, och området används idag främst som fritidsområde. För att möjliggöra en framtida omvandling krävs att området är tillgängligt och säkert. Det ställer krav på genomförande av åtgärder som skapar de förutsättningar som samhällsviktiga servicefunktioner kräver.

Räddningstjänsten BORF ställer i detta sammanhang, krav på att större vägar inte får ha en lutning som överstiger 8 %, för att säkerställa räddningstjänstens tillgänglighet. Avstånd mellan byggnadens angreppspunkt (utgörs vanligtvis av byggnadens entré) och räddningstjänstens uppställningsplats bör vara högst 50 meter. Vägarna behöver därför prioriteras för att säkerställa god tillgänglighet, vilket även gäller för andra räddningsinsatser, såsom ambulans.

I samband med utbyggnaden av VA-nätet i området har vissa tillfälliga åtgärder vidtagits, såsom anläggning av en provisorisk räddningsväg, för att underlätta framkomligheten för större arbetsfordon. Dessa åtgärder är dock av tillfällig karaktär och kommer att tas bort eller återställas när VA-projektet är slutfört. Därför kan de inte betraktas som permanenta lösningar.

I kommunens avfallsföreskrifter ställs ett flertal krav på nya vägar såsom att det ska vara 3,5 meter breda och ha en fri höjd på 4,7 meter där renhållningsfordon framförs och växtligheten får inte inskränka vägbredden. Det ska även vara en maxlutning på 6 % för vägar där renhållningsfordon framförs, lutningar över den procentgränsen är problematiska för renhållningen ur arbetsmiljösynpunkt när de ska säkerställa att hämtning av avfall ska fungera året om. Vid återvändsgata ska det finnas vändmöjligheter.

Med hjälp av en 3D-markmodell från Kungälvs kommun, baserad på flygburen laserskanning genomförd i april 2022, har en övergripande väglutningskarta tagits fram som illustrerar väglutningen i området på befintliga vägar. Kartan visar att det finns flera partier med kraftig lutning på 10 % eller mer.



Karta : Väglutningar (i procent) på vägarna i Aröd.

GÅNG OCH CYKEL

I dagsläget finns inga gång- och cykelvägar i Aröd. Bilister och stora fordon förväntas samverka med cyklister och gående på gatorna.

KOLLEKTIVTRAFIK

Det finns en busslinje in till området, busslinje 309 kör till och från området ungefär varannan timma under morgon till kväll. Bussarna har svårt att vända nere vid den lilla vändplatsen i slutet av väg 624. Det finns skolskjuts till området.

Hållplatserna saknar belysning och separata gångbanor, vilket gör att skolbarn får gå längs bilvägarna tillsammans med övrig trafik. De smala vägarna försvårar möten mellan bussar och andra fordon, vilket påverkar skolskjutsens framkomlighet. Det är långt till närmaste hållplats med frekvent kollektivtrafik, som är belägen i Kode.

PARKERING

Det finns två allmänna parkeringsytor till de kommunala badplatserna i Aröd. I övrigt sker parkering på respektive fastighet.

NATUR OCH REKREATION

NATURVÄRDEN

Vid fysisk planering och markanvändning i Aröd och övriga delar av Kungälvs kommun är det av central betydelse att beakta bevarandet av gröna korridorer. Dessa utgör ekologiska länkar mellan olika naturtyper och habitat, och spelar en nyckelroll för att upprätthålla fungerande ekosystem och biologisk mångfald inom kommunen.

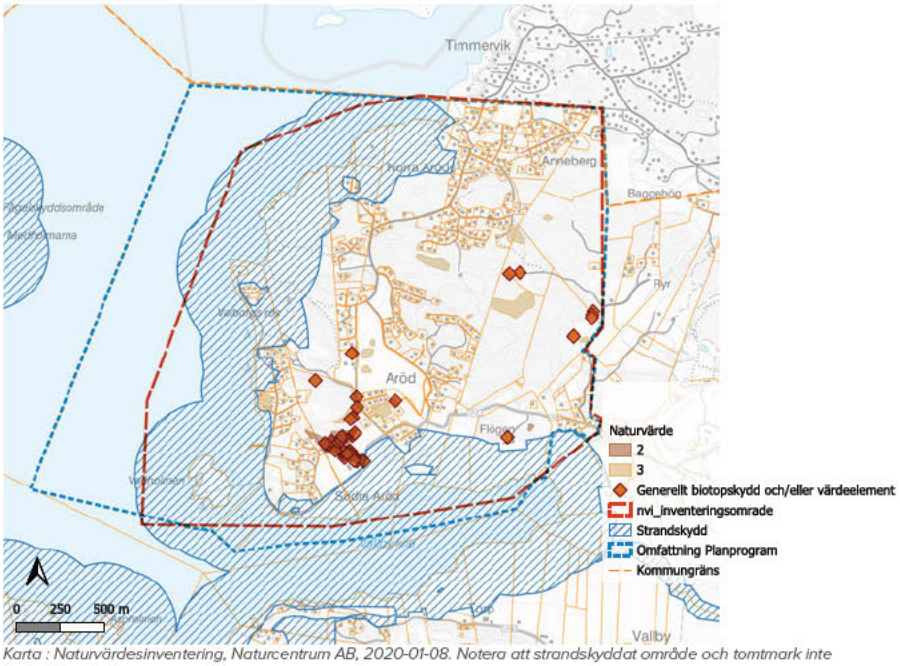
Gröna korridorer möjliggör spridning och förflyttning av växt- och djurarter mellan naturområden som annars riskerar att isoleras genom exploatering. Dessa korridorer utgör viktiga strukturer för att bevara den ekologiska sammanhållningen och motverka fragmentering av habitat.

Genom att säkerställa att gröna korridorer bibehålls och stärks i planeringsarbetet skapas förutsättningar för robusta ekosystem, ökad genetisk variation och långsiktig ekologisk resiliens. Detta är särskilt viktigt i tider av klimatförändringar, då naturens förmåga att anpassa sig till nya förhållanden är direkt beroende av sammanhängande naturområden.

En naturvärdesinventering (NVI) har tagits fram 2019 på fältnivå och i enlighet med Svensk Standard (SS199000) med tilläggen generellt biotopskydd och värdeelement. Inventeringsområdet omfattar cirka 300 hektar och utgörs av ett kustnära område med tomtmark, jordbruksmark, skog, hällmark och mindre sjöar och dammar. Strandskyddat område och tomtmark inte är inventerade.

Vid inventeringen identifierades 22 naturvärdesobjekt. Flertalet av dessa, 18 objekt, har bedömts ha påtagligt naturvärde. 4 objekt har bedömts ha högt naturvärde. Totalt utgörs 10,3 hektar i inventeringsområdet av objekt med naturvärde.

Under inventeringen påträffades en del naturvårdsarter. Bland dessa finns gröngöling, knölvial, fläcknycklar, stallört, sexfläckig bastartsvärmare, spår av rödhjon, tusengömming och vanlig snok.



Karta : Naturvärdesinventering, Naturcentrum AB, 2020-01-08. Notera att strandskyddat område och tomtmark inte ingår i inventeringen.

BIOTOPSKYDD OCH VÄRDEELEMENT

Cirka 99 objekt i inventeringsområdet bedömdes omfattas av generellt biotopskydd enligt miljöbalken 7 kap 11§ och förordning (1998:1252) om områdesskydd enligt miljöbalken. Objekten utgörs främst av stenmurar, diken, allé, odlingsrösen, småvatten och åkerholmar. Diken och stenmurar utgörs av linjeobjekt vilka i flera fall kan vara sammanhängande.

I inventeringsområdet noterades cirka 72 värdeelement. Värdeelementen utgörs till största del av grova lövträd och hålträd av främst ek men även av skogsalm, bok och sälg. Andra värdeelement som noterades under inventeringen var eklågor, stenmurar utanför jordbruksmark, mindre dammar och en stensatt källa.

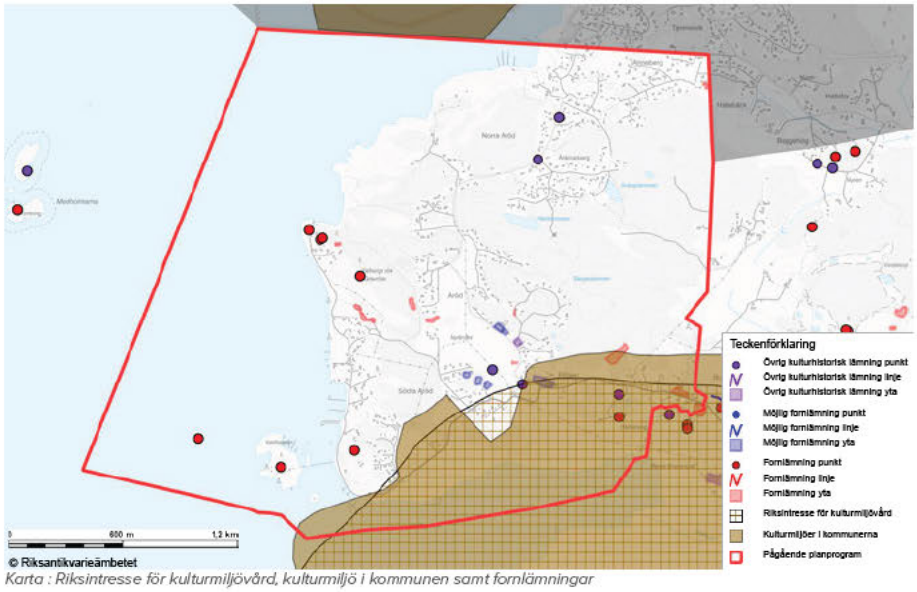
REKREATION

Det finns stora områden i Aröd som används för rekreation och friluftsliv. Det finns två utpekade badplatser, Vadholmen och Aröds badplats. Det finns även vandringsleder och utsiktspunkter.

I princip alla obebyggda områden har betydelse för närrekreation men en del terräng är svårframkomlig på grund av brant topografi. Det finns ett nätverk av stråk som dels består av mindre vägar och dels av stigar på de mer eller mindre skogklädda bergen. Dessa stråk utgör stommen för det rörliga friluftslivet och används för promenader.

De kuperade delarna (bergen) längs kusten har viss betydelse som strövområde för boende i Aröd, men de är kuperade och fungerar främst som genomkorsningsområden på väg till stranden. Flögenskogen öster om Arödsdalen är mindre kuperad jämfört med kustbergen och är därför värdefullt för rekreation.

Kusten runt halvön är även målpunkt för många båtägare som har båtplats längs någon av de många bryggorna.



Karta : Riksintresse för kulturmiljövård, kulturmiljö i kommunen samt fornlämningar

KULTURMILJÖ

Södra Aröd är en del av Vallby kile, som utgör riksintresse för kulturmiljövård Solberga-Ödsmål och är även utpekat i kommunens kulturmiljöprogram för Solberga - Vallbyslätten, Solberga socken. I kulturmiljöprogrammet nämns att olika tiders byggnadstyper finns representerade såsom den sambyggda längan, framkammarstugan, det västsvenska dubbelhuset, salsbyggnaden och senare villatyper. Aröd 4:6 utgör ett välbevarat exempel på arkitektur från 1890-1910 och omges av ett fint kulturlandskap med bl a ekskog. Det finns även lämningar efter en kvarnanläggning i området.

Kända fornlämningar och övriga kulturhistoriska lämningar finns främst i ett bälte diagonalt genom halvön. I samband med utbyggnationen av VA har bland annat konsekvensanalys för fornlämningar genomförts inom delar av planprogramområdet. I rapporten pekas potentiella boplatsområden ut och beskriver att arödsområdet uppvisar lämningar efter människor från olika tider och i området finns fynd från stenålder, bronsålder, järnålder och medeltid. Under stenålder stod delar av landskapet under vatten varför boplatser kan hittas en bit från dagens strandlinje.

JORDBRUKSMARK OCH VÄRDEFULLT ODLINGSLANDSKAP

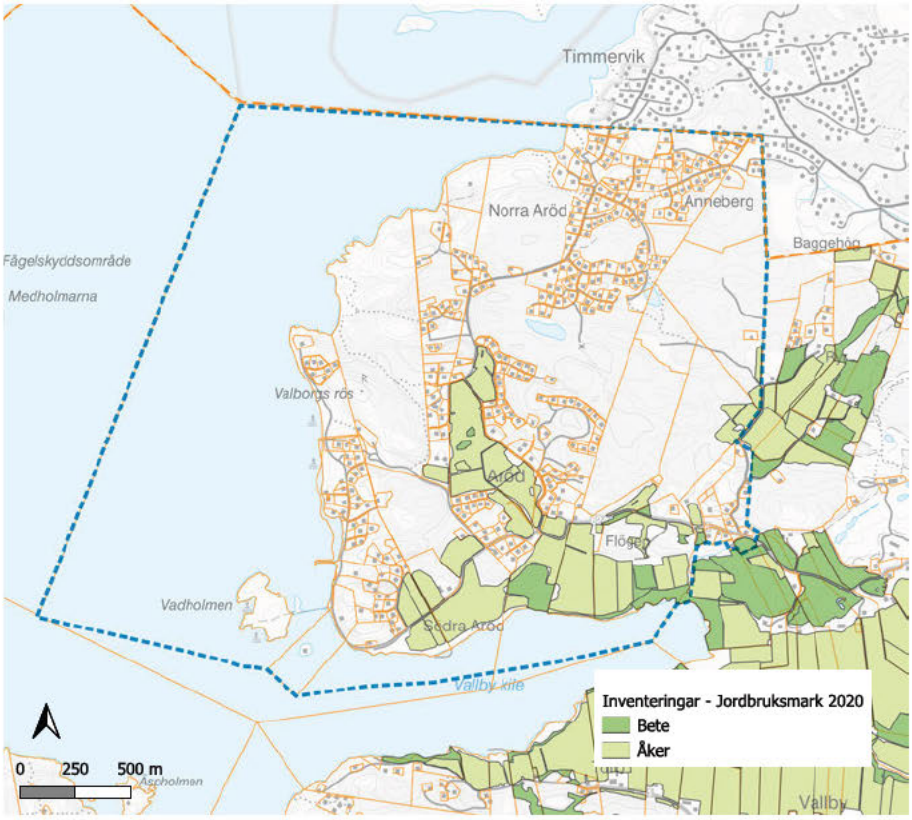
Stora delar av södra Aröd karakteriseras av öppet landskap, där de finns ett flertal stora områden som klassas som jordbruksmark. Med jordbruksmark menas både åkermark och betesmark.

År 2020 tog Kungälvs kommun i samarbete med Naturcentrum AB fram en utredning av jordbruksmark.

I rapporten, "Utredning av jordbruksmark, Kungälvs kommun 2020", dat. 2020-12-20" ingår området Aröd som "kustslätter". Det innebär att stora delar av marken är både högt klassad sedan tidigare, som särskilt värdefull åkermark. Även de relativt stora åkerskiftena talar för höga produktionsvärden. En stor del av odlingsmarkerna ingår också i utpekade landskap med höga natur- och kulturmiljövärden. Jordbruksmarkens värden bör här prioriteras och bebyggelse bör endast tillkomma i mycket begränsad omfattning.

Enligt 3 kap. 4 § miljöbalken får brukningsvärd jordbruksmark endast bebyggas för att tillgodose väsentliga samhällsintressen om detta behov inte kan tillgodoses genom att annan mark tas i anspråk.





Kartan visar Jordbruksmark 2020 enligt ' Utredning av jordbruksmark, Naturcentrum AB, 2020-12-20".

Inom programområdet är det särskilt de södra delarna av området som pekas ut som värdefull och ingår i ett område som är utpekat som Värdefullt odlingslandskap, en bevarandeplan framtagen av Länsstyrelsen, Bohusläns museum och Naturcentrum, 1992.

I denna går att läsa att området omfattar det vidsträckta och bördiga jordbrukslandskapet innanför Vallby och Ödsmåls kilar. Det är ett sammanhängande och säreget slättområde med en landskapsbild som har få motsvarigheter i regionen. Området kring Vallby kile och Vallby å är i ringa utsträckning påverkat av bebyggelse. Åkermarker dominerar kraftigt men vid ett flertal gårdar i området finns vackra och välbevarade betesmarker. Vid södra Aröd finns ett fint kulturlandskap med bl.a. ekskog.

RIKSINTRESSEN OCH STRANDSKYDD

Arödshalvöns kustnära delar ligger inom riksintresse för friluftsliv, naturvård och kulturmiljövård samt även inom strandskydd. Hela halvön ligger inom riksintresse kustområde.

RIKSINTRESSE FRILUFTSLIV

Programområdet omfattas delvis av riksintresse för friluftsliv, enligt miljöbalken 3 kap 6 § (Södra Bohusläns kust). I Länsstyrelsens värdebeskrivning anges att riksintresseområdet är ett av de mest besökta friluftsområdena i landet och att det även är ett betydande mål för internationell turism. Området är ett utpräglat skärgårdslandskap med stor variation som sträcker sig från Lysekil i norr till Göteborgs norra skärgård. Landskapet beskrivs ha stora skönhetsvärden med botaniska, zoologiska och geologiska kvaliteter som berikar upplevelsen i landskapet. Området har mycket goda förutsättningar för friluftsaktiviteter så som bad, segling, strövtåg, fritidsfiske med mera.



Kartan visar värdefulla odlingslandskap enligt bevarandeprogram för Göteborgs- och Bohuslän

RIKSINTRESSE NATURVÅRD

Programområdet omfattas delvis av riksintresse för naturvård, enligt miljöbalken 3 kap 6 § (Hakefjorden-Marstrandsfjorden-Sälöfjorden). I riksintressets värdebeskrivning beskrivs området som ett rikt, varierat kustområde med stora naturvärden samt stora värden för friluftslivet. Här finns stora sammanhängande lövskogsområden och välutvecklade betade havsstrandängar, högproduktiva grundbottenområden och viktiga rast- och övervintringsområden för fågellivet. Området är också av stort geologiskt intresse. Området har betydande värden bland annat knutna till den marina miljön, skärgårdslandskapet och anslutande odlingsmarker och lövskogar. Inom riksintresseområdet finns framstående exempel på kustjordbruk där naturförutsättningarna i samspel med människans påverkan gett upphov till miljöer med mycket höga naturvärden.

RIKSINTRESSE KULTURMILJÖVÅRD

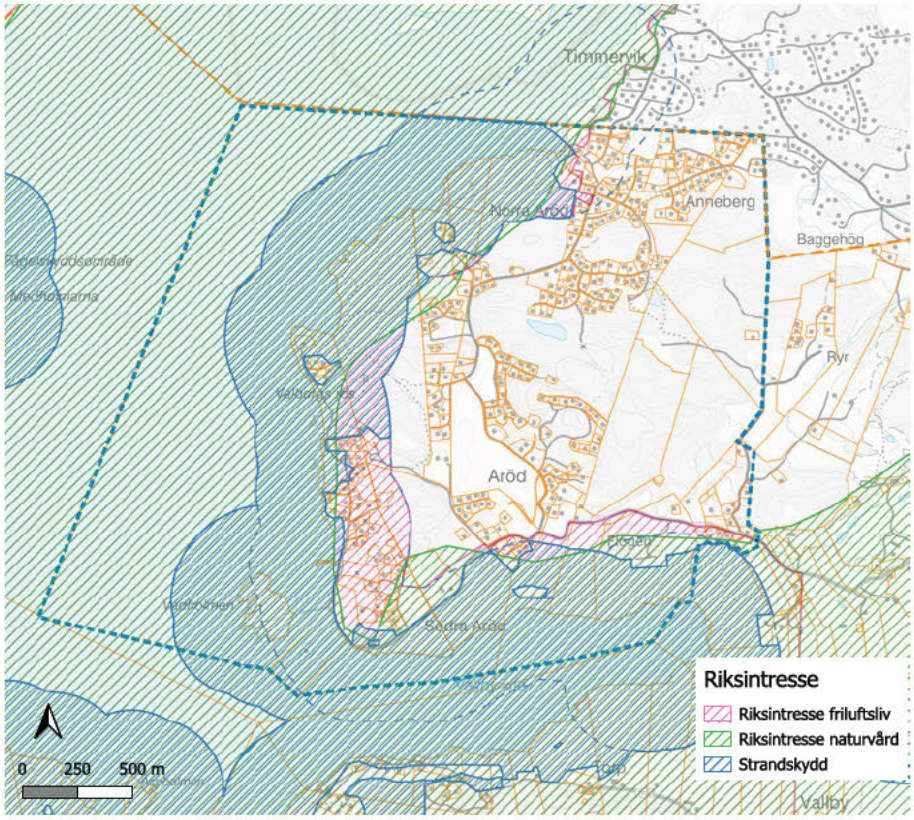
Stora delar av Södra Aröd ingår i riksintresse för kulturmiljövård, enligt miljöbalken 3 kap. 6§. Motiveringen bakom det är det stort odlingslandskap i kustområde, där olika förhistoriska lämningar tillsammans med utskiftad jordbruksbebyggelse bildar ett för Bohuslän representativt öppet och betat kulturlandskap. Där finns bebyggelse från 1700- till 1900-talet; främst utskiftade kringbyggda gårdar från 1800-talets senare del och fornlämningar från skilda tidsperioder.

RIKSINTRESSE HÖGEXPLOATERAD KUST

Hela programområdet ligger inom riksintresse högexploaterad kust och omfattas av särskilda hushållningsbestämmelser enligt miljöbalkens 4 kap. 1§ och 4§. Områden utpekade enligt 4 kap MB är i sin helhet av riksintresse med hänsyn till de samlade natur- och kulturvärden som finns där. Exploatering eller andra ingrepp i miljön får endast komma till stånd om det kan ske utan att påtagligt skada riksintresseområdets natur- och kulturvärden. Bestämmelserna utgör dock inte ett hinder för utvecklingen av befintliga tätorter. Inom berört område (MB 4 kap. 4§: kustområdena och skärgårdarna från Brofjorden till Simpevarp) finns även begränsningar för uppförande av fritidshusbebyggelse.

STRANDSKYDDAT OMRÅDE

Stora delar av Aröds kustområde omfattas av strandskydd enligt miljöbalken 7 kap. 13-18 §§. Strandskyddet är upphävt inom vissa områden där områdesbestämmelser eller detaljplaner gäller. Strandskyddet finns till för att allmänheten ska ha tillgång till strandområden och för att bevara goda livsvillkor för djur och växter.



Karta : Riksintresse för naturvård och friluftsliv, enligt miljöbalken 3 kap 6 § samt gällande strandskydd, enligt miljöbalken 7 kap. 13-18 §§.

MARK, MILJÖ, HÄLSA OCH SÄKERHET

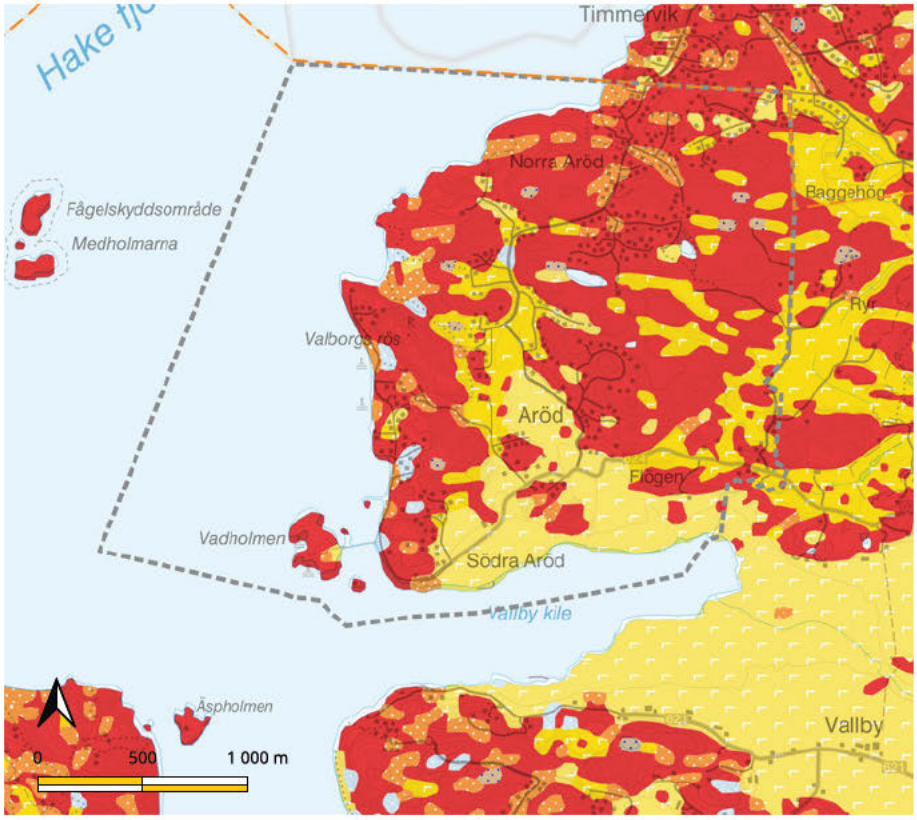
MILJÖBEDÖMNING

Kommunens bedömning var vid framtagande av undersökning av betydande miljöpåverkan (UBMP), 2020-06-30, att genomförandet av det aktuella planprogrammet inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen har, 2020-08-04, i utlåtande delat kommunens bedömning.

MARKFÖRHÅLLANDE

Ett PM för Geoteknik/Bergteknik har tagits fram för planprogrammet, av AWER Geoteknik, 2023-05-31. En sammanfattning av detta PM redovisas nedan.

Programområdet angränsar i väster och nordväst till havet i form av Hake fjord. Kustlinjen är klippig längs norr och väster men övergår till öppna odlingsmarker i söder vid Vallby kile som är en grund mjukbottnad vik. Strax sydväst om halvöns hörn ligger Vadholmen. Terrängen inom Arödshalvön kan bäst beskrivas som ett sprickdalslandskap.



Kommungräns

Omfattning Planprogram Aröd

Jordart



Karta : Jordarter i Aröd enligt SGU:s översiktliga jordartskarta (skala 1:25 000–1:100 000). Källa: Sveriges geologiska undersökning (SGU).

Inom de bredare sprickdalarna inom halvön har lösare sedimentjord lagrats vilket har brukats inom jordbruksändamål. Vallby kile-slätten och Arödsdalen är två uppodlade dalgångar. Arödsdalen börjar vid Vallby kile-slätten i söder och sträcker sig cirka 1 km norrut. Utöver dalgångar och sedimentavlagringar består halvön till största del av bergsområden som delvis är klädda med skog, specifikt i undersökningsområdets norra delar. Bergnivåerna uppgår till cirka 60 m över havet. Nivåerna inom Arödsdalen ligger mellan havsnivån vid Vallby kiles strand och cirka 20 m över havet vid den norra änden av uppodlade dalgången.

GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDE

SGU:s jordartskarta över programområdet visar att jordlagerföljden består främst av urberg (röd) följt av glacial lera (gul) och postglacial lera (ljusgul) i dalgångarna. Den postglaciala leran är mer dominant i södra programområdet längs Vallby kile-slätten. Postglacial lera är generellt lösare än glacial lera som råder i norra Arödsdalen. Jordlagerföljden i Norra Aröd och Anneberg/Timmervik är generellt av fast karaktär enligt kartmaterialet. Ställvis finnes lokala partier med kärrtorv, postglacial sand och sandig morän kring berg inom och i anslutning av programområdet.

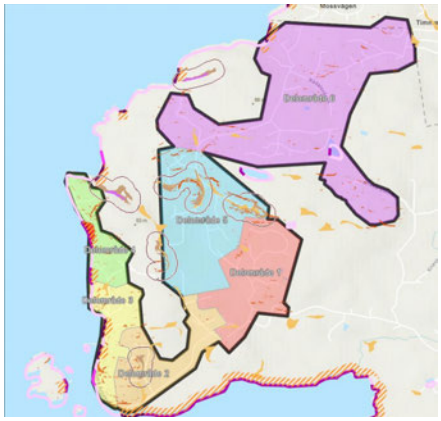
Jorddjupen inom programområdet varierar mellan cirka 0 och 20 meter enligt SGU:s digitala jorddjupskarta. Uppskattade jorddjup går hand i hand med jordlagerföljderna där jorddjupen är som mäktigast i Arödsdalen och längs Vallby kile-slätten där även glacial- och postglacial lera råder enligt jordartskartan. Jorddjupen är generellt ringa inom Södra Aröd, Norra Aröd och Anneberg då det främst råder berg i dagen med mindre dalgångar bestående av kärrtorv, postglacial sand och sandig morän.

RADON

Radonrisken inom och i anslutning av planprogram Aröd klassificeras generellt som låg- respektive normalrisk. Lågrisk föreligger i lerområdena och normalrisk föreligger i resterande jordlager samt urberget som består av paragnejs. Enligt digitala kartmaterial föreligger ett litet parti som klassificeras som högrisk i norra delen av Södra Arödsvägen längs Hake fjord. Radonsäkrande grundläggning kan komma att erfordras.

STABILTETSFÖRHÅLLANDE OCH SLUTSATSER

Terrängförhållanden där finkorniga jordarter råder varierar mellan plana åkermarker och vikar ut mot vattendrag. Generellt bedöms stabilitetsförhållandena inom delområdena med plan åkermark och inga vattendrag som goda för befintliga förhållanden. Majoriteten av höjdskillnaderna inom undersökningsområdet är beläget längs bergslänter och/eller fastare mark. Däremot finns det områden intill Vallby kile och Hake fjord där terrängen lutar utåt och erhåller jordlagerprofil av lösare karaktär. Inom dessa områ-



Kartan visar utredningsområdenas indelning och överlapp med SGU:s riskområden, Källa: PM Geoteknik/ Bergteknik, AWER 2023



Urklipp ur Geotekniska utredningen. Identiferade riskområden för skred i finkornig jordart, Källa: PM Geoteknik/ Bergteknik, AWER 2023



Urklipp ur Geotekniska utredningen. Identiferade riskområden för ras och skred, Källa: PM Geoteknik/ Bergteknik, AWER 2023

den bedöms det föreligga skredrisk och bör utredas närmare. Det har även konstaterats att kvicklera förekommer inom undersökningsområdet där skredrisk identifierats, vilket vid ett skred kan leda till stor omgivningspåverkan i form av sekundärskred. Vidare har erosion observerats längs strandkanterna där inget erosionsskydd råder, vilket kan vara ett tecken på pågående erosion som försämrar stabilitetsförhållandena ytterligare.

Leran bedöms som extra sättningskänslig intill Vallby kile i delområde 2 och vikarna inom delområde 3 och 4. Men, det finns även områden inom delområde 5 där kvicklera har påträffats.

MARKFÖRORENINGAR

Inom området finns tre stycken utpekade platser där föroreningar kan finnas men inte är utredda. Objekten identifierades inom inventeringsprojektet "Fritidsbåtshamnar och uppställningsplatser vid saltvatten (>20 båtar) och vid sötvatten (>50 båtar)" med syfte att kartlägga potentiellt förorenad mark och sediment i anslutning till fritidsbåtar.

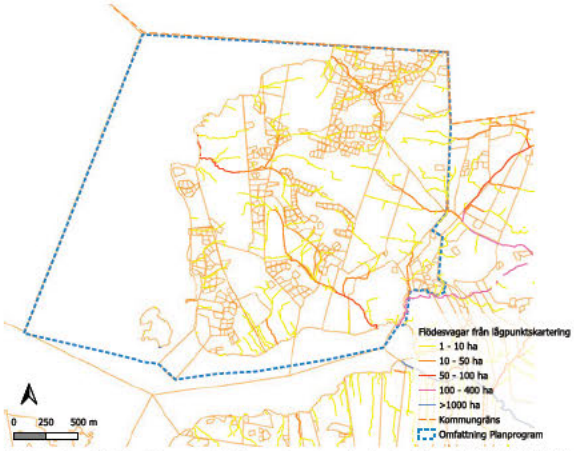
OMGIVNINGSBULLER

Det finns viss påverkan av vägtrafikbuller längs med väg 624.

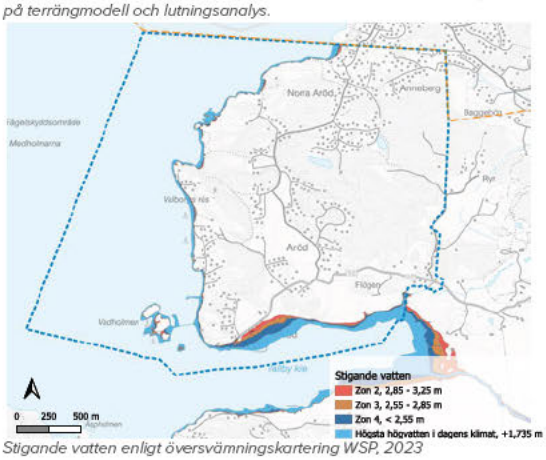
SKYFALL OCH RISK FÖR ÖVERSVÄMNING

WSP AB har från uppdrag av Kungälvs kommun utfört en översvämningskartering av kommunen, 2023. Där har skyfallskartering, lågpunktskarteringar och flödesvägar tagits fram i GIS. En sammanställning av framtida högvatten i havet och älven har även tagits fram, för olika tidsperioder.

Karteringen som gjorts indikerar att delar av den enskilda tillfartsvägen i området närmast stranden kan översvämmas vid högsta havsvattennivå med dagens klimat. Även parkeringen till badplatsen samt väg 624 angränsar till detta område i sydväst.



Kartan visar flödesvägar enligt 'Översvämningskartering Kungälv' (WSP, 2023), baserat på terrängmodell och lutningsanalys.



Stigande vatten enligt översvämningskartering WSP, 2023

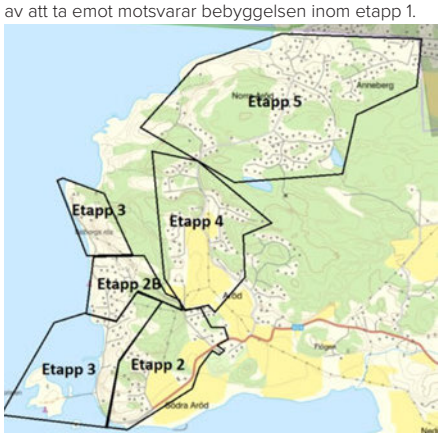
TEKNISKA FÖRUTSÄTTNINGAR

DRICKSVATTEN, SPILLVATTEN OCH DAGVATTEN

År 2019 beslutade Länsstyrelsen att Kungälvs kommun ska ordna vatten- och avlopp i området Aröd, detta inkluderar dagvatten.

För vatten- och spillvattensystem anläggs täta system. För dagvatten anläggs på ett flertal platser öppna diken i stället för täta ledningar för dagvattenavledning.

Området kommer att försörjas med kommunalt dricksvatten från Kungälvs vattenverk. Spillvattnet kommer på sikt pumpas till Ryaverket i Göteborg. I en övergångsperiod, innan alla överföringsledningar är färdigbyggda, kommer delar av Aröds spillvatten pumpas till Kode avloppsreningsverk. Den mängd som kommunen planerar med att Kode avloppsreningsverk klarar av att ta emot motsvarar bebyggelsen inom etapp 1.



Karta : VA - Nuvarande etapputbyggnad

Det som kallas Aröd Etapp 1 är färdigbyggt och fastigheterna har försetts med vattentjänsterna vatten, spillvatten och dagvatten. Etapperna 2, 4 och 5 är antingen färdigbyggda eller kommer att vara det inom kort. Även dessa fastigheter ska anslutas till vatten och spillvatten och i huvudsak ska alla även anslutas till dagvatten. Gällande Etapp 3 har det upptäckts flera geotekniska problem, bland annat risk för skred. Därför har den etappen delats upp i Etapp 2B och Etapp 3. Gällande Etapp 2B planeras att det snart byggs ut, medan Etapp 3 skjuts på framtiden tills stabilitetsåtgärder genomförts.

Överföringsledningar för vatten och spillvatten till Aröd beräknas bli färdiga mitten av 2026. Därefter kommer delområden successivt anslutas till kommunalt VA.

Utbyggnad av VA i Aröd är uppdelad i fem utbyggnadsområden, se vidstående figur.

LEDNINGAR, TEKNISK INFRASTRUKTUR, MASTER

Inom planprogrammets område finns en telemast, luftburna kraftledningar samt befintliga ledningsrätter.

KONSEKVENSER

SOCIALA KONSEKVENSER

MOBILTET OCH TRAFIK

NATUR OCH REKREATION

MILJÖ, HÄLSA OCH SÄKERHET

En översiktlig konsekvensbedömning av planprogramsförslaget har tagits fram där förslaget analyseras utifrån sociala konsekvenser, mobilitet och trafik, natur och rekreation samt miljö, hälsa och säkerhet. Vidare konsekvenser behöver utredas och beskrivas vid framtida detaljplanläggning.

Utbyggnaden av det kommunala vatten- och avloppsnätet bedöms bidra till en ökad takt i omvandlingen från fritidsboende till permanentboende. Genom planläggning möjliggörs större byggrätter på befintliga fastigheter, vilket i sin tur skapar förutsättningar för att bygga ut eller bygga om bostäder. Denna möjlighet gör bostäderna mer lämpade för åretruntboende, vilket ger bättre boendeförhållande och förväntas därmed ytterligare förstärka trenden mot permanentering.

Planprogrammet syftar till att skapa förutsättningar för prövning av omvandling av delar av befintliga detaljplaner och områdesbestämmelser, i syfte att möjliggöra utökade byggrätter och förbättrade villkor för permanentboende.

SOCIALA KONSEKVENSER

En ökad permanentering bidrar till att stärka det sociala nätverket och öka den upplevda tryggheten i området, vilket gynnar både nuvarande och framtida boende.

Programförslaget bedöms öka områdets attraktivitet för helårsboende, vilket i sin tur kan leda till stigande fastighetsvärden. Detta kan dock medföra att tillgången på fritidshus minskar, vilket påverkar områdets karaktär och användning.

Eftersom de värdefulla naturområdena bevaras kommer det att ha positiva effekter på den fysiska, psykiska och den sociala hälsan för människor.

I Aröd finns det i dagsläget ingen kommunal eller kommersiell service, såsom förskola eller livsmedelsbutik, och det finns heller inga planer på att utveckla sådan service. Det innebär att boende i området behöver ta sig till Kode för att få tillgång till grundläggande samhällsservice. Befolkningsunderlaget räcker idag inte för att förlägga allmän service i Aröd.

MOBILITET OCH TRAFIK

Eftersom området planeras för ökad permanentbosättning förväntas antalet pendlare med bil att öka. Samtidigt kan fler välja att resa med kollektivtrafik, dock går det inte många bussturer per dag.

Det långa avståndet till kommunal och kommersiell service innebär att bilanvändningen kommer att öka i takt med omvandlingen av området och fler bosätter sig där året runt. I ett landsbygdsområde som Aröd kommer bilen troligtvis alltid vara första transportalternativet för många boende. Det kommer att vara svårt att uppnå ett större hållbart resande, då avståndet till frekvent kollektivtrafik är långt och därmed svårt att uppfylla målen i kommunens Mobilitetspolicy (2023).

En större andel fastboende medför en ökad trafikbelastning, särskilt på väg 624, vilket kan leda till högre bullernivåer. Under sommaren är trafikvolymerna redan höga, då många besöker de två kommunala badplatserna.

Att bygga ut mötesplatser samt breddning vid kurvor av väg 624 kommer att skapa en tryggare och mer funktionell trafikmiljö.

De oskyddade trafikanterna får fortsatt dela trafikyta med bilarna, då ingen cykel och gångväg planeras. Det finns två allmänna parkeringsytor till de kommunala badplatserna i Aröd. I övrigt sker parkering på respektive fastighet.

Många av de enskilda vägarna inom området är smala och har kraftiga lutningar, vilket innebär att de inte uppfyller de krav som ställs för framkomlighet och säkerhet vid permanentboende. För att möjliggöra en omvandling krävs förbättringar av vägstandarden, inklusive åtgärder som säkerställer tillgång till samhällsservice såsom avfallshämtning och räddningstjänst.

Vid omarbetning av befintliga detaljplaner och områdesbestämmelser behöver åtgärder vidtas på de enskilda vägarna för att uppfylla gällande krav. Detta medför ekonomiska konsekvenser för både vägsamfälligheter och exploatörer. Dessutom kan förbättringar av vägar eller nyanläggning av vägsträckningar ha betydande påverkan på områdets naturvärden och landskapsbild, vilket kräver noggrann avvägning i planprocessen.

NATUR OCH REKREATION

NATUR- OCH KULTURVÄRDEN

En större andel fastboende medför att det ekologiska fotavtrycket för området ökar.

För att bevara den biologiska mångfalden är det viktigt att hålla landskapsrum öppna och värna om äldre träd samt biotoper som stenmurar och jordbruksmark.

Eftersom inga nya oexploaterade områden föreslås tas i anspråk, bevaras i hög grad den befintliga natur- och kulturmiljön, men i detaljplanearbetet behöver ytterligare naturinventeringar utföras.

I samband med utbyggnationen av VA har bland annat konsekvensanalys för fornlämningar genomförts inom delar av planprogramområdet, där flertalet registrerade lämningar finns. Detaljplanering vid närliggande fornlämningar kräver ytterligare utredning.

EFFEKTER PÅ RIKSINTRESSE

RIKSINTRESSE HÖGEXPLOATERAD KUST

Hela programområdet ligger inom riksintresse högexploaterad kust och omfattas av särskilda hushållningsbestämmelser enligt miljöbalkens 4 kap. 1§ och 4§. Områden utpekade enligt 4 kap MB är i sin helhet av riksintresse med hänsyn till de samlade natur- och kulturvärden som finns där.

Den stora förändring av området som programförsla-

get innebär är att Aröd sannolikt går från ett fritidshusområde till ett område med fler helårsbostäder. Det skulle kunna innebära att tomterna brukas på ett annat sätt och upplevs mer privata. Vissa ytor mellan tomter tas i anspråk för gemensamma anläggningar av olika slag, vilket skulle minska allmänhetens tillgång till området.

Planprogrammets syfte är att säkerställa att området fortsatt ska vara tillgängligt för allmänheten och erbjuda goda möjligheter till rekreation och friluftsliv. Den öppna naturmiljön, närheten till havet och det lugna landskapet utgör en viktig resurs för både boende och besökare, och bör bevaras och utvecklas som en gemensam tillgång för hela kommunen.

RIKSINTRESSE FRILUFTSLIV, NATURVÅRD OCH KULTURMILJÖVÅRD

Programområdet omfattas delvis av riksintresse för friluftsliv, naturvård och kulturmiljövård, enligt miljöbalken 3 kap 6 §. Inom denna del föreslås inga nya utbyggnadsområden enligt planprogrammet. Ett fåtal fastigheter i grön, blå och rosa zon ligger inom dessa riksintressen och där kan eventuellt omvandling prövas. Dock sammanfaller ofta dessa riksintresse med strandskyddat område.

STRANDSKYDD

Stora delar av Aröds kustområde omfattas av strandskydd enligt miljöbalken 7 kap. 13 - 18 §§. Strandskyddet är upphävt inom vissa områden där områdesbestämmelser eller detaljplaner gäller.

När ett område får en ny detaljplan återinträder normalt strandskyddet igen. Men om den nya planen omfattar samma område som den gamla och har samma användning, behöver strandskyddet inte återinföras. Kommunen kan då besluta att strandskyddet fortsatt ska vara upphävt utan att tillämpa de särskilda reglerna i miljöbalken.

MILJÖ, HÄLSA OCH SÄKERHET

BEHOVSBEDÖMNING

Kommunens bedömning var vid framtagande av undersökning av betydande miljöpåverkan (UBMP), 2020-06-30, att genomförandet av det aktuella planprogrammet inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen har i tidigare utlåtande delat kommunens bedömning.

En ökning av andel människor som bor och lever här förväntas även medföra en ökning av trafik i området vilket har en negativ inverkan på miljömål som begränsad klimatpåverkan.

MILJÖKVALITETSNORMER (MKN)

År 2019 beslutade Länsstyrelsen att Kungälvs kommun ska ordna vatten- och avlopp i området Aröd, detta inkluderar dagvatten. För vatten- och avloppsystem anläggs täta system. För dagvatten anläggs på ett flertal platser öppna diken istället för täta ledningar för dagvattenavledning.

Utbyggnaden av det kommunala vatten- och avloppsnätet är positivt ur miljösynpunkt, eftersom kommunala VA-lösningar minskar risken för utsläpp i naturen jämfört med äldre, enskilda system. Det har också skapat förutsättningar för fler att bosätta sig permanent i området.

Genom att ansluta bostäder med enskilt avlopp till kommunalt avlopp innebär en förbättring för aktuell kustvattenförekomst och en ökad möjlighet att uppnå MKN. Det stora flertalet bostäder kommer också att anslutas till det kommunala vattennätet, vilket gynnar de lokala grundvattenförekomsterna. Minskade utsläpp av näringsämnen är även positivt för Aröds kustområden och viktigt för att minska skadan på naturmiljön.

Det är av stor vikt att planområdet utformas så att det kan omhänderta dagvatten, för att säkerställa att omvandling och eventuell framtida bebyggelse inte medför negativ påverkan på omkringliggande områden. Den potentiella påverkan samt möjliga åtgärder för att hantera denna behöver analyseras vidare i detaljplaneskedet.

Det har gjorts en luftutredning för Kungälvs stadskärna (2024) den anger utifrån beräkningarna som utförts för 2050 och maximal trafikbelastning att framtida gränsvärden kommer att klaras med god marginal för NO_2 i hela Kungälv. Kungälvs kommun är med i ett luftvårdsförbund, för att utreda och ha koll på luftkvaliteten vilket görs med mätningar och objektiv skattning.

Det finns inget åtgärdsprogram för luftkvalitet för Kungälv men kommunen uppnår inte heller de halterna som kräver ett åtgärdsprogram.

EU har antagit ett nytt luftkvalitetsdirektiv med nya normer för luftkvalitet som ska uppfyllas senast 2030. Direktivet innehåller även nya krav på utvärdering av luftkvalitet och hur åtgärdsprogram för att förbättra luftkvalitet ska upprättas. De nya kraven ska vara genomförda i svensk lagstiftning senast den 11 december 2026. Bedömningen är att det troligtvis inte innebär några förändringar för Kungälv.

GEOTEKNIK

Kommunen föreslår inga nya utbyggnadsområden, eller omvandling, inom vissa delar av Aröd på grund av skredrisk. Enligt bedömningar i det geotekniska och bergtekniska PM är leran i den röda zonen särskilt sättningskänslig, och förekomst av kvicklera har konstaterats. Dessa förhållanden medför att området är skredkänsligt, vilket i dagsläget innebär att tunga fordon, såsom räddningstjänst och renhållning, inte kan trafikera området. Med hänsyn till säkerhet och framkomlighet bedöms området inom röd zon därför olämpligt för omvandling.

En första geoteknisk utredning har genomförts för hela området, och den kommer behöva kompletteras med ytterligare utredningar i de områden som föreslås omvandlas för att garantera att grundläggning

av byggnader, vägar och andra anläggningar utförs på ett säkert sätt.

RISK FÖR ÖVERSVÄMNING

Med hänsyn till klimatrelaterade risker föreslås ingen omvandling inom området närmast kustlinjen (röd zon). En översiktlig kartering, utförd i samband med kommunens klimatanpassningsanalys, indikerar att delar av tillfartsvägen i områden närmast stranden, särskilt i den västra och södra delen, kan komma att påverkas av översvämning vid stigande havsnivåer. Mot bakgrund av dessa förhållanden bedöms området som olämpligt för ny bebyggelse eller annan exploatering.

Övriga områden inom planprogrammet nås av vägar där inte risk för översvämning föreligger enligt kartering, men det behöver utredas vidare vid kommande detaljplanering.

GENOMFÖRANDE

GENOMFÖRANDE

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

EKONOMISKA FRÅGOR

TEKNISKA FRÅGOR

Detta avsnitt förtydligar planprogrammets syfte ur genomförandesynpunkt och blir därigenom vägledande vid framtagande av eventuellt kommande detaljplan/ detaljplaner och efterföljande genomförande av dessa.

Att ta fram en detaljplan för redan bebyggda områden med många fastigheter innebär särskilda utmaningar. Arbetet kräver en noggrann avvägning av lämplig exploateringsgrad och utformning av planbestämmelser som fungerar för hela området. Variationer i bebyggelsens karaktär, topografi och befintliga strukturer innebär att en enhetlig lösning kan vara svår att tillämpa. Detaljplanearbetet behöver därför inkludera en omfattande analys av områdets förutsättningar, vilket medför ett komplext och resurskrävande planeringsarbete.

GENOMFÖRANDE

ANSVARSFÖRDELNING OCH HUVUDMANNASKAP

Respektive exploatör eller enskild fastighetsägare har en samordnande roll i samband med områdets omvandling.

Kommande ytor för allmän plats kommer att ha kommunalt eller enskilt huvudmannaskap. Allmän plats avser bland annat, gator, parker och natur. Ansvaret för allmän plats säkerställer att området blir allmänt tillgängligt.

Som en generell ansvarsfördelning ansvarar kommunen för utbyggnad av allmän plats (gator, torg, parker, natur) och i vissa fall läggs utbyggnadsansvaret på den enskilde exploatören eller fastighetsägaren. Vilken part som bygger ut och förvaltar allmän plats kommer utredas i kommande detaljplaneskede. Den enskilde fastighetsägaren/ exploatören ansvarar för och bekostar utbyggnaden inom kvartersmark.

TIDPLAN

Efter att planprogrammet har godkänts kan det ligga till grund för detaljplaneläggning. Initiativ till planläggning kan antingen tas av fastighetsägare eller kommunen. För att den omvandling av bostadsbebyggelsen som föreslås i planprogrammet ska kunna genomföras krävs att flera frågor först löses, bland annat vägfrågor, geotekniska förutsättningar samt hänsyn till natur- och landskapsvärden. Det är också viktigt att planeringen för kommande detaljplaner samordnas med kommunens övergripande projektplanering. Varje ny detaljplan inom området kommer att ges en genomförandetid som anpassas efter förutsättningarna för genomförandet.

KOMMANDE UTREDNINGAR

Följande utredningar eller fördjupade utredningar som bedöms bli aktuella i kommande detaljplanearbete är; fördjupad geoteknisk och bergteknisk utredning, dagvatten och skyfallsutredning, översiktlig markteknisk utredning, naturvärdesinventering med relevanta fördjupningar, arkeologisk utredning med flera.

SAMVERKANSAVTAL

Eventuellt tecknas samverkansavtal mellan kommunen och exploatör om det skulle bli aktuellt med detaljplan. I samverkansavtal regleras ansvarsfördelning och kostnader för framtagande av detaljplan såsom för utredningar, personalkostnader, med mera.

EXPLOATERINGSAVTAL/ GENOMFÖRANDEAVTAL

Vid framtagande av detaljplan skall exploateringsavtal och /eller genomförandeavtal upprättas mellan kommunen och fastighetsägarna/exploatörerna. I avtalet skall ansvarsfördelningen för utbyggnaden, markfrågor, fastighetsbildning, kostnadsfördelning för utbyggnad av allmän plats mm regleras. Exploateringsavtalet skall träffas innan respektive detaljplan godkänns av kommunen.

FASTLIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

MARKÄGARE

Marken inom planområdet ägs främst av privatpersoner och privata aktörer. Kungälvs kommun äger mark längs kuststräckan i väster. I den nordvästra delen av området äger Bokab en fastighet.

Det är i kommande detaljplaneskede som behovet av fastighetsrättsliga åtgärder utreds och fastställs. Fastighetsrättsliga åtgärder vidtas genom lantmäteriförrättning samband med framtida genomförande av då skapade detaljplaner. Vid en lantmäteriförrättning prövar Lantmäterimyndigheten åtgärdens lämplighet, överenstämmelse med detaljplanen med mera.

FASTIGHETSBILDNING

Framtida detaljplaner kan komma att innebära marköverlåtelser mellan kommunen och privata fastighetsägare eller mellan privata fastighetsägare. Kommunen kan komma att lösa in mark planlagd som allmänplats. Slutliga fastighetsgränser avgörs och läggs fast genom efterföljande lantmäteriförrättning. I samband av nya detaljplaner och genomförandet inom området skall mark som lagts ut som allmän plats (gator, torg, parker, natur) genom fastighetsreglering föras över till kommunala fastigheter eller bilda samfällda fastigheter. Fastighetsbildningsåtgärder ska genomföras för att bilda lämpliga fastigheter.

Ansvaret ligger hos de enskilda fastighetsägarna att i föreningsform initiera, genomföra och förvalta gemensamma anläggningar.

RÄTTIGHETER

Det finns inskrivna och oinskrivna rättigheter inom programområdet. De gäller rättigheter för bland annat gemensamhetsanläggningar för bl. a avloppsanläggningar, ledningar och vägar som förvaltas av samfällighetsföreningar. Inom området finns även ledningsrätter för bl. a el-, tele-, fiberoptisk ledning.

För att tillgodose kommande behov för framtida enskilda fastigheter samt teknisk infrastruktur kommer olika rättigheter att behöva tillskapas, omprövas eller tas bort, vilket sker vid en lantmäteriförrättning eller genom avtal.

Vid förrättningen beslutar lantmäterimyndigheten om anläggningens omfattning och standard, vilka fastigheter som ska delta samt vilka andelstal som ska gälla för fördelning av kostnader för anläggningens utförande och drift. Varje deltagande fastighet är skyldig att betala utifrån sitt andelstal.

EKONOMISKA FRÅGOR

Det ska vara tydligt för alla berörda parter vad genomförandet av det föreslagna planprogrammet innebär och vilka fysiska åtgärder som kommer krävas, både vad gäller planerande och genomförande så att en kostnadsuppskattning kan göras i förhållande till intäkterna. För att en detaljplan i nästa skede ska vara motiverad bör det finnas en samhällsvinst. Ofta innebär det att värdeökningen som planen innebär överstiger kostnaderna för genomförandet, samhällsvinster kan även vara förbättring ur miljösynpunkt, sociala förbättringar eller liknande.

I respektive efterföljande detaljplaneprocess behövs en detaljerad kostnads- och intäktsprognos genomföras.

Kommunen ansvarar för utbyggnad av kommunalt VA i området men ansvarar inte för vägar.

Genom programförslaget föreslås förbättringar av väg 624, såsom mötesplatser och breddning av kurvor, för att öka trafiksäkerheten. Trafikverket föreslås behålla ansvaret för vägen, men hur åtgärderna ska realiseras och finansieras kräver fortsatt utredning.

När befintliga detaljplaner och områdesbestämmelser omvandlas behöver åtgärder vidtas på de enskilda vägarna inom området. Detta medför kostnader för både vägsamfälligheter och exploatörer.

Utbyggnaden av kommunalt vatten- och avlopp har inneburit och fortsatt innebär utbyggnads- och driftkostnader för kommunen. För enskilda fastighetsägare åläggs en anslutningsavgift.

Förslaget möjliggör en utveckling av planeringen mot fler bostäder för permanentboende. Fler permanentboende innebär ökade skatteintäkter till kommunen men även ökade kostnader för kommunal service i form av exempelvis hemtjänst och skolskjuts.

Detaljplaneläggning och omvandling tillskapar ett värde på de fastigheter som får ökade eller tillkommande byggrätter.

Kostnaderna för upprättande av detaljplan kan komma att regleras med planavgift i samband med att bygglov beviljas för de fastigheter som genom ny detaljplan får utökad högsta tillåten byggnadsarea. Planavgiften följer vid debiteringstillfället kommunens gällande plantaxa. Detta omfattar därmed alla fastigheter inom planområdet, förutom de fastigheter som inte får utökad tillåten byggnadsarea.

TEKNISKA FRÅGOR

VATTEN, AVLOPP OCH DAGVATTEN

Kommunen har successivt byggt ut kommunalt vatten- och avloppsnät i området, inklusive dagvattensystemet. De flesta etapper är nu färdigställda, med undantag för en sträcka längs kusten där det finns geotekniska problem.

Vid omvandling önskar räddningstjänsten en vattenkiosk i Aröd, för att möjliggöra fyllning av tankbilar i anslutning till området.

Dagvattenhantering inom planområdet ska följa Kungälv kommuns vid var tid gällande dagvattenpolicy antagen av kommunfullmäktige. Även kommande dagvattenutredningar som kommer att tas fram under detaljplaneläggningen ska ligga till grund för lämpligt val av teknisk lösning för dagvattenhanteringen inom planområdet.

EL OCH FIBER

Planområdet är idag anslutet till befintligt elnät som ägs av Kungälvs Energi AB. Ny bebyggelse ska anslutas till det befintliga elnätet. Nya ledningar och transformatorstationer kommer att krävas vid en exploatering. Placering av transformatorstationer ses över i detaljplaneplanarbetet. Byggnader inom programområdet ska ges möjlighet att ansluta till fibernätet.

GEOTEKNIK

Områdets olika geotekniska förutsättningar är en utmaning och val av geotekniska åtgärder kommer att studeras djupare i detaljplaneskedet för respektive område. För att skapa de för området lämpligaste tekniska lösningarna kommer man i detaljplaneskedet studera alla dessa frågor, tex sättningsrisk, skred, erosion, högvatten och skyfall.

MARKMILJÖ

Där markföroreningar påträffas ska fördjupade markundersökningar genomföras. Ansvaret för undersöknings- och efterbehandlingsåtgärder regleras i Miljöbalken och åvilar generellt verksamhetsutövare i första hand och fastighetsägare i andra hand. I vissa fall kan förutsättningarna vara sådana att föroreningar från en fastighet kan spridas med till exempel grundvattnet till intilliggande fastighet. I sådana fall är det viktigt att fastigheterna efterbehandlas i ”rätt ordning” så att återkontaminering undviks. Tillsynsmyndighet i markföroreningsfrågor är miljöenheten i Kungälvs kommun. Skyldighet finns att redovisa miljötekniska

markundersökningar för tillsynsmyndigheten, som sedan fattar erforderliga beslut enligt Miljöbalken om behov av ytterligare undersökningar, efterbehandlingsåtgärder mm.

VÄGAR

För att skapa en tryggare och mer funktionell trafikmiljö föreslås enligt trafikutredningen att väg 624 förbättras genom utbyggnad av mötesplatser och att Trafikverket behåller ansvaret för vägen. För att omvandling ska kunna genomföras krävs att mötesplatser först byggs ut.

PARKERING

Det finns två allmänna parkeringsytor till de kommunala badplatserna i Aröd. I övrigt sker parkering på respektive fastighet.

AVFALL

Hur avfall hanteras studeras vidare i kommande planering. För avfallshantering ska vid var tid gällande avfallsföreskrifter och avfallsplan följas.

KULTURVÄRDEN

I kommande detaljplanearbete studeras det närmare vilka kulturvärden som bör bevaras.

NATURVÄRDEN

I kommande detaljplanearbete studeras det närmare vilka naturvärden som bör bevaras.





KUNGÄLVS
KOMMUN

KUNGÄLVS KOMMUN

Samrådshandling
Ärende: KS2019/0414
2025-12-10

Samrådsredogörelse

Planprogram för Aröd

Kungälvs kommun

PLAN
SAMHÄLLE OCH UTVECKLING
KUNGÄLVS KOMMUN

ADRESS Stadshuset, 442 81 Kungälv
TELEFON 0303-23 80 00 (växel)
FAX 0303-23 91 67
E-POST *kommun@kungalv.se*

Samrådsredogörelse

Kungälvs kommun

INNEHÅLL

INLEDNING 3

SAMRÅDETS GENOMFÖRANDE 3

SAMMANFATTNING 3

INKOMNA SYNPUNKTER 5

STATLIGA MYNDIGHETER 5

REGIONALA ORGAN 15

KOMMUNALA NÄMNDER, BOLAG OCH FÖRVALTNINGAR 17

SAKÄGARE 20

ÖVRIGA INKOMNA SYNPUNKTER 43

FÖRÄNDRING AV PLANPROGRAMMET 54

BILAGA 1. LÄNSSTYRELSENS SAMRÅDSYTTRANDE 55

Samrådsredogörelse

Kungälvs kommun

INLEDNING

SAMRÅDETS GENOMFÖRANDE

Förslag till planprogram Aröd, har varit utställt på samråd under perioden 2 mars 2021 till 30 mars 2021.

Samrådshandlingar har sänts till berörda kommunala och statliga myndigheter och organ samt till berörda sakägare. Förslaget har även varit tillgängligt för påseende under samrådstiden hos Kundcenter i Stadshuset samt på kommunens hemsida. Kungörelse om samråd har anslagits på kommunens officiella anslagstavla och annonserats i Kungälvs-Posten.

SAMMANFATTNING

Planprogrammet för Aröd har genomgått en omfattande revidering sedan det tidigare samrådet. Flera delar har omarbetats i grunden, både vad gäller innehåll, struktur och inriktning.

Många synpunkter som inkommit under samrådet har beaktats och lett till förändringar i programmet. De viktigaste synpunkterna som framkommit under samrådet rör den planerade byggnationen, där vissa önskar kompletterande bebyggelse eller utökade byggrätter, medan andra vill begränsa ytterligare byggnation.

Eftersom ändringarna är omfattande och det har gått några år sedan föregående samråd, så går det reviderade planprogrammet ut på nytt samråd.

Sedan föregående samråd har utredningar utförts, såsom geoteknik/bergteknik samt PM Trafikutredning.

De redan exploaterade områdena, områden som omfattas av områdesbestämmelser samt de som ingår i gällande detaljplaner, har tagits med i analysen. Områdena har kategoriserats utifrån deras potential för omvandling och förtätning. Varje zon präglas av vissa gemensamma förutsättningar. Indelningen omfattar fem zoner, grön, blå, rosa, lila och röd zon. Bedömningen utgår från i vilken grad nuvarande förhållanden möjliggör nya detaljplaner för större byggrätter eller enstaka nya tomter, eller om området helt saknar sådana förutsättningar.

De största ändringarna som gjorts i planprogrammet är att det inte föreslås några nya utbyggnadsområden, de främsta skälen till detta är påverkan av landskapsbild och rekreation, trafiksäkerheten och framkomligheten längs väg 624 samt det medföljande utökade behovet av kommunal service såsom barnomsorg, hemtjänst, skolskjuts mm.

På grund av geotekniskt känsligt område, översvämningsrisk, tillgänglighet samt att det finns höga naturvärden och riksintressen så föreslås varken nya tomter och inte heller omvandling inom området längs med kusten (det som i planprogrammet markeras med röd zon).

Samrådsredogörelse

Kungälvs kommun

YTTRANDE FRÅN	UTAN ERINRAN	MED ERINRAN	SYNPUNKT SOM EJ TILLGODOSETTS
1. Länsstyrelsen		X	
2. Trafikverket		X	
3. SGI		X	
4. Lantmäteriet		X	
5. Polismyndigheten	X		Har inga synpunkter.
6. Sjöfartsverket	X		Har inga synpunkter.
7. Skogsstyrelsen	X		Har inga synpunkter.
8. Bohusläns museum		X	
9. Miljö- och byggnadsnämnden		X	
10. Stenungssunds kommun		X	
11. Bokab AB		X	
12. Fastighetsägare 1		X	
13. Fastighetsägare 2		X	
14. Fastighetsägare 3		X	
15. Fastighetsägare 4		X	
16. Fastighetsägare 5		X	
17. Fastighetsägare 6		X	
18. Fastighetsägare 7		X	
19. Fastighetsägare 8		X	
20. Fastighetsägare 9		X	
21. Fastighetsägare 10		X	
22. Fastighetsägare 11		X	
23. Fastighetsägare 12		X	
24. Fastighetsägare 13		X	
25. Fastighetsägare 14		X	
26. Fastighetsägare 15		X	
27. Fastighetsägare 16		X	
28. Fastighetsägare 17		X	
29. Fastighetsägare 18		X	
30. Fastighetsägare 19		X	
31. Fastighetsägare 20		X	
32. Fastighetsägare 21		X	
33. Fastighetsägare 22		X	
34. Samfällighetsföreningen Backen Södra Aröd		X	
35. Vadholmens Samfällighetsförening		X	
36. Björklidens Samfällighetsförening i Aröd		X	
37. Svenska Umts-Nät Ab		X	
38. Post Nord		X	
39. Naturskyddsföreningen		X	

INKOMNA SYNPUNKTER

Under samrådstiden har 39 skrivelser inkommit vilka redogörs och kommenteras nedan. Från statliga myndigheter och bolag, regionala organ samt kommunala nämnder, bolag och förvaltningar har 11 skrivelser inkommit. Från sakägare har 22 skrivelser inkommit. Från övriga privatpersoner, föreningar med mera har 6 skrivelser inkommit. De flesta skrivelser återges i sin helhet, medans vissa skrivelser har sammanfattats. För att se samtliga yttranden i sin helhet hänvisar vi till kommunens ärendenummer KS2019/0414. Länsstyrelsens yttrande redovisas i sin helhet i *Bilaga 1*.

STATLIGA MYNDIGHETER

1. LÄNSSTYRELSEN (2021-03-30)

Länsstyrelsens samlade bedömning

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

Länsstyrelsen anser att planprogrammet på ett bra sätt har beskrivit förutsättningarna för att utveckla Aröd. Det är positivt att planprogrammet lyfter och hanterar landskapets olika karaktärer och dess samlade natur- och kulturvärden. Programmets ambition är att Arödsdalens odlingsmark fortsatt ska ha en öppen karaktär med sparsam bebyggelsekomplettering i utkanter och impediment. För ny exploatering i mer kuperade områden anges att bebyggelsen inte ska sticka över terrängens höjdpunkter.

Länsstyrelsen ser positivt på att kommunen har tagit fram en naturvärdesinventering i samband med framtagandet av planprogrammet. Denna utgör ett bra underlag vid kommande planarbeten och ger bra vägledning för var det exempelvis kommer behövs mer riktade inventeringar av exempelvis grod- och kräldjur.

Prövningsgrunder som kan bli aktuella vid detaljplaneskede är Miljökvalitetsnormer för vatten, Hälsa och säkerhet avseende översvämningsfrågor, skyfall samt geoteknik.

För att planprogrammet ska ligga till grund för kommande detaljplanering ser länsstyrelsen dock att det finns ett behov av kompletteringar inom några områden.

Prövningsgrunder enligt PBL 11 kap. 10§

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

• Riksintresse (både MB kap 3 och 4, se listan i webbgis)
• Mellankommunala frågor och regionala förhållanden
• Miljökvalitetsnormer (MKN) (MB 5 kap, luft och vatten)
• Strandskydd (MB 7kap)
• Hälsa och säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion (buller, strålning, risk för olyckor, översvämning, erosion).

Länsstyrelsen anser att nedanstående prövningsgrunder kan komma att bli aktuella för föreslagen exploatering vid kommande planskede.

Hälsa/Säkerhet

<u>Översvämning</u>

Kommunen skriver i planprogrammet att risker för höjda havsvattennivåer och klimatanpassning ska utredas i samband med framtagande av detaljplan, vilket är bra. Kommunen skriver också att tillfartsvägen till området Södra Aröd/Kusten riskerar att översvämmas vid framtida havsnivåer. Det behöver framgå i kommande handlingar om det finns en översvämningsrisk för föreslagen exploatering och i så fall vilka planeringsnivåer som gäller för planerad bebyggelse och hur dessa förhåller sig till Länsstyrelsens planeringsnivåer i handboken Stigande vatten. Det är viktigt att framkomligheten till planerade områden fungerar, det ska gå att ta sig till och från sin bostad på ett säkert sätt, utryckningsfordon ska också kunna ta sig fram till bostäder även vid en översvämningshändelse. Kommunen behöver redovisa hur man säkerställer detta antingen genom åtgärder på befintlig väg eller genom alternativa vägar som kan användas vid översvämning.

Skyfall
Extrem nederbörd/skyfall är något som kan orsaka problem redan idag och som förväntas bli vanligare och intensivare i framtiden. Konsekvenserna av ett skyfall, minst ett 100-årsregn, behöver utredas och beskrivas. Särskilt viktigt är att ny bebyggelse inte tar skada eller orsakar skada vid en översvämning, planerad exploatering får heller inte förvärra situationen vid ett skyfall för intilliggande eller nedströms liggande områden. Framkomligheten till och från planområdet i händelse av översvämning behöver också fungera. Eventuella skyddsåtgärder behöver beskrivas och säkerställas. Länsstyrelsen förordar generellt att skyfallsfrågan hanteras på en övergripande nivå och inte inom varje enskild detaljplan för att på så sätt få till helhetslösningar som fungerar för ett större område. Mer information finns i ”Rekommendationer för hantering av översvämning till följd av skyfall” (Fakta 2018:5), utgiven av länsstyrelserna i Stockholm och Västra Götaland.

Geoteknik
Länsstyrelsen anser att kommunen behöver komplettera med en karta som redovisar risker för ras och skred inom området. Länsstyrelsen instämmer med SGI:s synpunkter att det är lämpligt att lyfta ras och skredfrågorna redan i planprogramskedet för att möjliggöra effektivera hantering av frågorna i kommande detaljplanering (daterat 2021-03-23).

MKN-Vatten

Ekologisk status för närliggande vattenförekomst Hake fjord är måttlig och kemisk status uppnår ej god. Miljökvalitetsnormen är god ekologisk status senast 2027 samt god kemisk ytvattenstatus.

Kommunen behöver visa hur planerade åtgärder påverkar möjligheterna att nå uppsatta MKN för vatten. Kommunen ska visa på vilka grunder bedömningen har gjorts, exempelvis med stöd av uppgifter från en dagvattenutredning eller annat underlag som berör vattenkvalitén. Enligt 2 kap. 10 § PBL får planläggning inte medverka till att en miljökvalitetsnorm, MKN, enligt 5 kap Miljöbalken överträds.

Råd enligt 2 kap PBL och MB

Strandskydd
Länsstyrelsen tolkar det som att det inte finns några planer på förtätning eller utökad bebyggelse i etappområdet Södra Aröd/Kusten. Länsstyrelsen vill ändå upplysa om att strandskydd inträder i dessa delar vid eventuell ny detaljplanering av området.

Hela kuststräckan utmed planområdet omfattas av strandskydd vilket innebär att det krävs strandskyddsdispens för att tillskapa nya båtplatser. Planprogrammet bör kompletteras så att det framgår alternativ bör det framgå om kommunen har planer på att upphäva strandskyddet i delar av kuststräckan.

Länsstyrelsen vill uppmärksamma att de senaste åren har släppts flertalet rapporter som belyser de negativa effekterna på ekosystemen av fortsatt och ökande exploatering längs Sveriges kuster. Bland annat rapporten ”Fritidsbåtars påverkan på grunda kustekosystem i Sverige” (Havsmiljöinstitutet, 2018) som visar på ett stort antal internationella och nationella åtaganden för att minska påverkan och belastning på kust- och havsmiljön.

Praxis vid prövning av strandskydd har även hörsammat dessa rapporter varför strandskyddets syften väger tungt mot fritidsintressen kopplade till båtplatser.

Riksintresse för friluftsliv 3 kap 6 § miljöbalken samt Riksintresse för högexploaterad kust 4 kap 4 § miljöbalken
Delar av planområdet utgör riksintresse för friluftsliv, Södra Bohusläns kust (FO39) medan hela planprogrammet ligger inom riksintresse för högexploaterad kust. Länsstyrelsen önskar med anledning av detta förtydligande av påverkan på riksintresseområdenas landskapsbild. Detta kan exempelvis göras med hjälp av fotomontage som visar hur planerad byggnation framträder från olika väderstreck från såväl land som från fjorden. Kommunen behöver därav tydligare motivera hur föreslagen byggnationen påverkar landskapsbilden och hur risk för skada på riksintresset ska undvikas.

Riksintresse för naturvård 3 kap 6 § miljöbalken
Planområdets västra och södra delar ingår i riksintresse för naturvård, Hakefjorden-Marstrandsfjorden-Sälöfjorden (NRO 14135). En förutsättning för att värna de värden som är kopplade till odlingslandskapet är att möjligheten till att bruka markerna bibehålls. Kommande planarbete bör därför genomföras på ett sätt som inte försvårar brukandet av de många små jordbruksskiften som finns i området.

Länsstyrelsen noterar även i detta sammanhang att kommunen verkar ha missat att det finns aktiva jordbruksskiften i det detaljplaneområdet som omnämns som Norra Aröd – Alelyckan.

Artskydd
Naturvärdesinventeringen i detaljplaneskedena kompletteras med tillägg i form av inventering av grod- och kräldjur. Som exempel kan nämnas den förtätning som sker inom detaljplaneområdet för den kommande planen vid Bergliden. Det går inte utifrån befintligt underlag utesluta att planen kan innebära att övervintringslokaler och passagemöjligheter för grod- och kräldjur påverkas negativt av de åtgärder som faller inom detaljplanen.

Det behöver även utredas hur dagvattenhantering ska ske utan att använda befintliga dammar för fördröjning samt hur nyetablering av desamma kan genomföras utan att påverka grod- och kräldjur negativt.

Biotopskydd
Vid fortsatt detaljplanering önskar Länsstyrelsen att kommunen beskriver följande:

1. biotopernas naturvärden genom fältinventering,
2. vilka objekt som påverkas eller inte påverkas,
3. vad göras för att undvika skada,
4. hur skador kan kompenseras,
5. hur kvarvarande biotoper kan skyddas med planbestämmelser.

Vid ansökan om dispens från biotopskyddet kan kommunen tänka på att:

1. Inte ansöka om dispens från biotopskyddet för sent. Som regel lämpligt efter samrådet, innan utställning.
2. Beskriv noga de särskilda skäl som finns.

3. Beskriv biotopernas naturvärden.
4. Som regel ställs villkor om kompensationsåtgärder tex i form av flyttning av biotop eller nyplantering.
5. Beskriva vilka konsekvenser det blir om dispens inte ges

Kulturmiljö

I gestaltningsprinciperna anges bland annat att bebyggelsen ska ha en underordnad roll i förhållande till landskapets och naturens särskilda karaktärsdrag. Vidare anges att i samband med tillkommande bebyggelse ska sprängning, utfyllnad med slänter och stödmurar undvikas i största möjliga utsträckning.

Det är viktigt att gestaltningsprinciperna utgör tydliga förutsättningar vid utformningen av detaljplaner av området och att byggnation på högre höjder inom området är förenliga med vad som anges i gestaltningsprinciperna.

Bortsett från äldre jordbruksbebyggelse präglas hela programområdet av nätta fritidshus. Att möjliggöra större byggrätter kan innebära volymer som blir mer påtagliga i landskapsbilden. Särskild aktsamhet (sett till placering, volymer, kulörer och material) kan därför behövas utmed stranden i väster, i Arödsdalens impedimentmarker samt på höjden vid Bergliden.

Länsstyrelsen ser i övrigt det som positivt att område B i Arödsdalen har valts bort samt att Dalsberg inte ingår som studerat utbyggnadsalternativ i dagsläget. Sett till programområdets karaktär och förutsättningar vore det önskvärt med en tydligare redovisning av antalet bostäder/hus som ska möjliggöras i området – gärna med uppgifter om befintliga och tillkommande. Detta skulle ge en bättre uppfattning om ny exploateringens omfattning.

Fornlämningar

Planprogramsområdet utgörs i huvudsak av ett bohuslänskt kustnära landskap med låglänta skogbeklädda bergsområden och mellanliggande odlingsmark. Kustområdet är överlag fornlämningstätt och representeras av kulturhistoriska lämningar från äldre stenålder till nutid. Inom planprogramsområdet är huvuddelen av de kända forn- och kulturhistoriska lämningarna belägna i den sydvästra delen. Dessa utgörs av förhistoriska boplatser i brynmiljöer och i sänkor mellan berg, gravrösen på låglänta bergshöjder och historiska by-/ gårdstomter i anslutning till åkermark. I norra delen av planprogamsområdet finns ett par fyndplatser för flinta. Några av fornlämningarna i den södra delen har påträffats på senare år i samband med arkeologisk utredning inför utbyggnad av VA-ledningsnät. Endast begränsade delar av planområdet har tidigare omfattats av kulturmiljöanalys och arkeologisk utredning.

På grund av den hittills låga exploateringsgraden i området, de befintliga fornlämningarna samt på topografiska och geografiska förutsättningar, finns stor risk att påträffa okända fornlämningar inom planområdet.

Utifrån tillgängligt underlag kan vi inte bedöma planprogrammets förväntade påverkan på fornlämningsmiljön. Vid programplanering bör befintlig kulturmiljö samt risk för okända fornlämningar utredas och sammanställas på en översiktlig nivå. I det aktuella planprogrammet är detta otillräckligt beskrivet, och därför rekommenderar vi att en övergripande kulturmiljöanalys tas fram. Förväntade konsekvenser för kulturmiljö bör redovisas och analyseras och de avvägningar mellan kulturmiljö och andra värden som görs bör motiveras. Hur kommunen avser att förhålla sig till kulturmiljövärden bör tydligare framgå under riktlinjerna i respektive områdesbeskrivning.

Det är positivt att området Södra Aröd/Kusten inte pekas ut som utbyggnadsområde, med avseende på de höga kulturhistoriska värden som finns i den norra delen i form av en förhistorisk gravmiljö med flera monumentala gravrösen.

Under rubriken ”Kulturmiljöhänsyn” på sid 30 i planprogrammet önskar Länsstyrelsen att kommunen förtydligar vad som avses med ”om det inte bedöms uppenbart onödigt”. Förslagsvis kan detta ändras till ”om det inte bedöms omotiverat ur ett kulturhistoriskt perspektiv”.

Dagvatten/Spillvatten/Blöta områden:
Kommunen skriver att ingen dagvattenutredning är gjord för planprogrammets räkning. För framtida detaljplaneläggning av områden, särskilt där byggrätter planeras tillkomma, krävs såväl VA- som dagvattenutredning för den specifika planen. Dagvatten inom området kommer hanteras i enlighet med kommunens dagvattenpolicy och dagvattenhandbok. I den mån det bedöms behövas fördröjs dagvattnet i lämpliga fördröjningsanläggningar innan anslutning sker till det kommunala systemet.

Länsstyrelsen ser positivt på att de befintliga och tillkommande bostäderna kommer att anslutas till det kommunala vatten- och avloppsnätet. Det kommer att innebära en minskad näringsbelastning på vattenförekomsten Hake Fjord.

Mark avsedd för dagvattenhantering bör reserveras och i möjligast mån förses med bestämmelse på plankartan. Vid planering och utformning av dagvattenhantering inom området ska hänsyn tas till förekomst av markföroreningar.

Vidare skriver kommunen att identifierade problem inkluderar bland annat att många av de naturliga huvudvattenstråken passerar över tomtmark, att det finns delområden av instängd karaktär, att avvattningen av dammarna och hur dessa regleras inte är fastställt, och att befintliga ledningar/kulverteringar inte är fackmannamässigt utförda.

Eftersom det inom planområdet finns ett antal småvatten som har potential för att hysa grod- och kräldjur så är det viktigt att kommunen i tidigt skede utarbetar dagvattenfördröjningar som inte innebär påverkan på befintliga dammar. Även vid nyanläggning av fördröjningsdammar ska dessa utformas så att det finns möjlighet att stänga av flöde vis misstanke om utsläpp eller höga halter av sediment i dagvattnet. Oljeavskiljare ska vara obligatoriskt för samtliga bostads och verksamhetsfastigheter.

Med anledning av ovan upplyser Länsstyrelsen att åtgärder som exempelvis byggnation under markyta kan innebära bortledning av grundvatten som i sin tur är en vattenverksamhet som regleras i 11 kap Miljöbalken. Bortledning av grundvatten är tillståndspliktig om det inte är uppenbart att varken 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. Åtgärder och konsekvenser kopplat till ev. bortledning av grundvatten bör förtydligas i ett senare skede.

Båtplatser
Kommunen skriver att ytterligare båtplatser för boende i området kommer endast att tillåtas om miljökonsekvensbeskrivning i samband med detaljplan visar att båtplatser kan anläggas utan negativ påverkan på grundbottnarna.

Länsstyrelsen vill uppmärksamma att de senaste åren har släppts flertalet rapporter som belyser de negativa effekterna på ekosystemen av fortsatt och ökande exploatering längs Sveriges kuster. Bland annat rapporten ”Fritidsbåtars påverkan på grunda kustekosystem i Sverige” (Havsmiljöinstitutet, 2018) som visar på ett stort

antal internationella och nationella åtaganden för att minska påverkan och belastning på kust- och havsmiljön.

För arbeten i vatten gäller generell tillståndsplikt enligt 11 kap. 9 § miljöbalken (MB). Ansökan om tillstånd för vattenverksamhet prövas av mark- och miljödomstolen. För vissa vattenverksamheter kan det räcka med en anmälan om vattenverksamhet (11:9a§ MB) till Länsstyrelsen. Omfattningen av verksamheten avgör om det krävs ett tillstånd eller om det räcker med en anmälan om vattenverksamhet.

Markavvattning och invallning
Kommunen skriver att vägen vid Aröds badplats har dålig stabilitet och att klimatanpassade skyddsåtgärder för stigande vatten krävs längs med befintlig väg. Vidare skriver kommunen om områdena Korpedalsvägen, Björkliden och Dalsberg vilka samtliga anges som fuktiga/blöta områden.

Länsstyrelsen informerar med anledning av ovan om följande: Åtgärder som utförs för att skydda mot vatten, ex. invallning eller bortledande av vatten, utgör markavvattning enligt 11 kap miljöbalken, om syftet med åtgärden är att varaktigt öka en fastighets lämplighet för något visst ändamål.

I Västra Götalands län är markavvattning förbjuden och om så avses utföras krävs dispens och tillstånd till markavvattning. Om dispens inte erhålls kan tillstånd inte medges till markavvattning. Syftet med förbudet är att kraftigt begränsa eller sätta stopp för utarmningen av våtmarker. För att erhålla dispens för markavvattning måste sökande ange särskilda skäl, bedömningen av vad som är särskilda skäl måste ske främst mot bakgrund av intresset från naturvårdssynpunkt att bevara de återstående våtmarkerna inom området, samt att det berörda området i princip saknar betydelse från naturskyddssynpunkt.

Förbudets syfte, att kraftigt begränsa eller sätta stopp för utarmningen av våtmarker, ska i varje dispensprövning vägas mot de särskilda skälen. Syftet med markavvattningsförbudet är centralt vid bedömningen av vad som är särskilda skäl. Det är våtmarksbiotoper, oavsett hur låga eller höga naturvärden de har, som ska skyddas genom förbudet. Att det är låga naturvärden i en våtmark är inget särskilt skäl för att ge dispens. Men bedömningen av vad som är särskilda skäl kan påverkas av vilka naturvärden som finns i våtmarken.

Trafik

Länsstyrelsen tillsammans med Trafikverket vill poängtera vikten av en övergripande trafikutredning som innefattar hela planprogrammets område. En sådan trafikutredning skulle ge en samlad bild av planprogrammets effekter på trafiksystemet och kan även fungera som ett bra underlag inför kommande detaljplanering. Trafikverket rekommenderar därför att Kungälvs kommun kompletterar planprogrammet med en trafikutredning som beskriver dagens situation, där PM trafik är ett bra underlag, samt tänkbara åtgärder för att höja trafiksäkerheten och framkomligheten på väg 624 för alla transportslag inklusive korsningen med väg 616. Trafikutredningen bör även innehålla beräkningar av belastningsgraderna i korsningarna (daterat 2021-03-19).

Koppling till miljömålen

Länsstyrelsen anser att den fysiska planeringen utgör ett viktigt verktyg för att uppnå miljömålen. PBL (2010:900) är direkt knuten till miljöbalken, enligt dess 2 kap 2 §. Miljömålen ska enligt miljöbalkspropositionen (1997/98:45) vara vägledande vid tillämpningen av miljöbalken.

En översiktlig redovisning av miljömål på olika nivåer, det nuvarande miljötillståndet och planinnehållets förhållande till detta saknas, vilket gör det svårt att bedöma föreslagna åtgärder från miljösynpunkt.

Synpunkter enligt annan lagstiftning

Arkeologi
Om inget fördjupande kunskapsunderlag tas fram inom ramen för planprogrammet, får länsstyrelsen ta ställning till detta i senare planeringsskeden. Faktisk förekomst av okända fornlämningar bör utredas och fastställas i tidigt skede i samband med detaljplanering, så att anpassningar till kulturmiljön möjliggörs. Fornlämningar är skyddade enligt 2 kap kulturmiljölagen. Ingrepp i fornlämning kräver tillstånd från Länsstyrelsen.

Avlopp
Länsstyrelsen behandlar just nu ärenden om att ansluta både Kode reningsverk och Marstrands reningsverk till Ryaverket i Göteborg. Dessutom har Länsstyrelsen diskussioner med kommunen om de problem som finns gällande avlopp i området med utgångspunkt från Lagen om allmänna vattentjänster. Länsstyrelsen har ett vitesförläggande på kommunen att lösa avloppshanteringen i området.

Även dricksvatten har kapacitetsbrist.

VA i området är komplicerad och behöver utredas ytterligare. Länsstyrelsen anser därför att det i planhandlingen behöver en tydligare beskrivning över hur vatten- och avloppsfrågan kan lösas innan vi kan se positivt på ytterligare byggnationer i området.

Jordbruksmark
I programmet framgår att det kan bli aktuellt att bygga på cirka två hektar jordbruksmark i Arödsdalen – norra delen. Det är i överensstämmelse med översiktsplanen. Samtidigt kommer de inte att bygga på ett annat område med jordbruksmark som är utpekat i översiktsplanen. Det finns ett resonemang om vilka avvägningar de gjort för att använda jordbruksmarken för till bostäder. Resonemanget om jordbruksmarken är brukningsvärd eller inte kan bli tydligare. Är det en brukningsvärd jordbruksmark bör även alternativutredningen förtydligas.

Behovsbedömning

Kommunen bedömer att förslaget inte innebär betydande påverkan på miljön. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning.

KOMMENTAR

All information noteras, avvägningar och nödvändiga utredningar genomförs i kommande detaljplanarbeten.

Ett PM Trafik för Aröd har tagits fram. Det är en översiktlig trafikutredning som upprättats inför det nya samrådet för planprogrammet och utgör ett underlag.

För att skapa en tryggare och mer funktionell trafikmiljö föreslås enligt trafikutredningen att väg 624 förbättras genom utbyggnad av mötesplatser och att Trafikverket behåller ansvaret för vägen. Detta förslag innebär att endast omvandling är möjlig för befintlig bebyggelse samt enstaka avstyckningar inom befintliga bebyggelseområden kan prövas. Vidare dialog med Trafikverket kommer att tas framåt.

Ett PM för Geoteknik/Bergteknik har tagits fram för planprogrammet, av AWER Geoteknik, 2023-05-31. Utifrån vad som framkommit i den geotekniska utredningen

rekommenderas ingen ytterligare byggnation eller omvandling inom det som innefattas i området röd zon i det nya planförslaget.

Den geotekniska rapporten från AWER (2023) rekommenderar att vid eventuell exploatering ska de geotekniska stabilitetsförhållandena för blivande förhållanden utredas mer detaljerat, särskilt i områden med lösare jordarter och då speciellt inom den lila zonen i det nya planförslaget.

Planprogrammet har kompletterats med en karta som visar förutsättningar för skred och ras över hela planområdet.

Geotekniska och bergtekniska utredningar genomförs enligt anvisningar för hela planområdet i kommande detaljplanearbeten.

WSP AB har från uppdrag av Kungälvs kommun utfört en översvämningskartering av kommunen, 2023. Där har skyfallskartering, lågpunktskarteringar och flödesvägar tagits fram i GIS. En sammanställning av framtida högvatten i havet och älven har även tagits fram, för olika tidsperioder. Karteringen som gjorts indikerar att delar av den enskilda tillfartsvägen i området närmast stranden kan översvämmas vid högsta havsvattennivå med dagens klimat. Även parkeringen till badplatsen samt väg 624 angränsar till detta område i sydväst.

På grund av geotekniskt känsligt område, översvämningsrisk, tillgänglighet samt att det finns höga naturvärden och riksintressen så föreslås varken nya tomter och inte heller omvandling inom området längs med kusten (röd zon).

År 2019 beslutade Länsstyrelsen att Kungälvs kommun ska ordna vatten- och avlopp i området Aröd, detta inkluderar dagvatten. Arbetet med VA-utbyggnaden pågår och vissa områden i Aröd är färdiga. Genom att ansluta bostäder med enskilt avlopp till kommunalt avlopp innebär en förbättring för aktuell kustvattenförekomst och en ökad möjlighet att uppnå MKN.

Stora delar av Aröds kustområde omfattas av strandskyddenligt miljöbalken 7 kap. 13 - 18 §§. Strandskyddet är upphävt inom vissa områden där områdesbestämmelser eller detaljplaner gäller. Ingen ny bebyggelse planeras inom dessa områden. Blir det aktuellt att pröva större byggrätter på befintliga bostadshus, så får detta prövas i kommande detaljplaner. Inom planprogrammet ryms inte längre något förslag om båtplatser.

Det reviderade planprogrammet föreslår inga nya utbyggnadsområden, inte i Dalsberg/Flögen, ej heller i något annat oexploaterat område såsom tidigare områden med jordbruksmark.

2. TRAFIKVERKET (2021-03-19)

Infrastruktur

Ärendet berör väg 624 och 616, vilka båda utgör statlig infrastruktur. Väg 624 har en skyltad hastighet på 70 kilometer/timme och en årsmedeldygnstrafik på 947 (uppmätt i januari 2012). Väg 616 har en skyltad hastighet på 70 kilometer/timme och en årsmedeldygnstrafik på 2260 (uppmätt i januari 2012).

Väg 624 är smal och kuperad samt har ett relativt högt ÅDT i förhållande till vägens utformning. Vissa delar av vägen har begränsad sikt och Trafikverket bedömer att en ökad andel trafik kommer att påverka trafiksäkerheten negativt. Standarden på väg 624 är bättre än standarden på väg 616 eftersom det har gjorts underhållsåtgärder för bärigheten och slitlagret, dock var dessa åtgärder dimensionerade för 2017 års ÅDT och inte för en trafikökning så som planprogrammet föreslår.

I korsningen med vägarna 616/624 har Trafikverket fått synpunkter på att korsningen upplevs som farlig. Det är korsningarna som begränsar kapaciteten, medan det på väg 624 troligtvis är trafiksäkerheten som begränsar utbyggnaden av Aröd.

Trafikverkets synpunkter

Trafikutredning
Trafikverket har svårt att bedöma lämpligheten av den tillkommande bebyggelse som planprogrammet föreslår utifrån remitterat underlag. I planprogrammet framgår att Kungälvs kommun avser att utreda effekter av ökad trafik i varje kommande detaljplan. Trafikverket vill dock poängtera vikten av en övergripande trafikutredning som innefattar hela planprogrammets område. En sådan trafikutredning skulle ge en samlad bild av planprogrammets effekter på trafiksystemet och kan även fungera som ett bra underlag inför kommande detaljplanering.

Trafikverket rekommenderar därför att Kungälvs kommun kompletterar planprogrammet med en trafikutredning som beskriver dagens situation, där PM trafik är ett bra underlag, samt tänkbara åtgärder för att höja trafiksäkerheten och framkomligheten på väg 624 för alla transportslag inklusive korsningen med väg 616. Trafikutredningen bör även innehålla beräkningar av belastningsgraderna i korsningarna.

KOMMENTAR

Ett PM Trafik för Aröd har tagits fram. Det är en översiktlig trafikutredning som upprättats inför det nya samrådet för planprogrammet och utgör ett underlag.

För att skapa en tryggare och mer funktionell trafikmiljö föreslås enligt trafikutredningen att väg 624 förbättras genom utbyggnad av mötesplatser och att Trafikverket behåller ansvaret för vägen. Detta förslag innebär att endast omvandling är möjlig för befintlig bebyggelse samt enstaka avstyckningar inom befintliga bebyggelseområden kan prövas.

Vidare dialog med Trafikverket kommer att tas framåt.

3. STATENS GEOTEKNISKA INSTITUT (SGI) (2021-03-23)

För det aktuella planprogramsområdet presenteras översiktliga kartor avseende riksintressen och strandskydd, naturvärdesinventering, höga vattenstånd och skyfall, kulturmiljö etc. SGI rekommenderar att planprogrammet kompletteras med en karta som redovisar risker för ras och skred inom planområdet.

Planprogrammets syfte anges vara att ge ställningstaganden inför fortsatt utveckling av Aröd och framtida detaljplanering. Enligt plan- och bygglagen ska, vid planläggning, hänsyn tas till människors hälsa och säkerhet samt risken för olyckor, översvämning och erosion. Med hänvisning till 2 kap 4–5 § i PBL anser SGI att geotekniska aspekter såsom säkerhetsfrågor avseende skred, ras och erosion ska klarläggas i detaljplaneskedet SGI anser att det är lämpligt att lyfta ras- och skredfrågor redan i planprogramsskedet för att möjliggöra effektivare hantering av frågorna i kommande detaljplanering. Dessa säkerhetsfrågor avser: ras och skred i jord, blockutfall och bergras, erosion i vattendrag och vid kusten.

För att det geotekniska underlaget skall bli relevant för planprogrammet rekommenderas att de aktuella delområdena bedöms ur geoteknisk synvinkel och att den kunskap som kommunen innehar och som erhållits genom geotekniska utredningar inarbetas i underlaget.

För att identifiera riskområden, även där geotekniska utredningar ej har utförts, kan grova värderingar göras utifrån bl. a. geologiska (SGU) och topografiska

(Lantmäteriet) kartor. SGI har i ett regeringsuppdrag om harmonisering av statligt framställda planeringsunderlag avseende ras, skred och erosion tillsammans med bl a MSB och SGU tagit fram en Vägledning ras, skred och erosion (http://www.swedgeo.se/globalassets/publikationer/sgi-vagledning/sgi-vi.pdf). Underlagen finns åskådliggjorda i en kartisningstjänst: https://gis.swedgeo.se/rasskrederosion/. Informationen är från geoteknisk synpunkt värdefull vid strategiska val av lämplig markanvändning och vid utpekande av nya utbyggnadsområden.

Då det finns områden med förutsättningar för skred, s.k. aktsamhetsområden, inom planprogrammet rekommenderar SGI att kommunen arbetar vidare med frågan inom ramen för planprogrammet. God kännedom om geotekniska förutsättningar och geotekniska riskområden ger bättre förutsättningar att kunna styra markanvändningen mot mer hållbara och säkra lösningar. Meå mer detaljerat geotekniskt underlag som grund finns förutsättningar att redan i tidiga skeden förstå om de geotekniska säkerhetsfrågorna är möjliga att omhänderta inom ramen för enskilda detaljplaner eller om det är en fördel att arbeta vidare med frågorna innan detaljplanearbetet startar. Detta ger bättre förutsättningar för att inte de geotekniska säkerhetsfrågorna ska bli ett hinder i efterföljande detaljplanering. Detta kan gälla frågor som instabila jord- och bergslänter strax utanför ett detaljplanområde som i händelse av ras eller skred kan innebära risk för människors hälsa och säkerhet inom planområdet, t.ex genom utfallande block eller utströmmande jordmassor.

KOMMENTAR

Informationen noteras. Ett PM för Geoteknik/Bergteknik har tagits fram för planprogrammet, av AWER Geoteknik, 2023-05-31.

Utifrån vad som framkommit i den geotekniska utredningen rekommenderas ingen ytterligare byggnation eller omvandling inom det som innefattas i området röd zon i det nya planprogrammet.

Den geotekniska rapporten från AWER (2023) rekommenderar att vid eventuell exploatering ska de geotekniska stabilitetsförhållandena för blivande förhållanden utredas mer detaljerat, särskilt i områden med lösare jordarter och då speciellt inom den lila zonen i det nya planförslaget.

Planprogrammet har kompletterats med en karta som visar förutsättningar för skred och ras över hela planområdet.

Geotekniska och bergtekniska utredningar genomförs enligt anvisningar för hela planområdet i kommande detaljplanearbeten.

4. LANTMÄTERIET (2021-04-01)

För planprogrammet viktiga frågor som måste förbättras

Ingen erinran.

Att tänka på vid framtida planläggning

Egenskapsbestämmelser relaterade till tomt eller fastighet

I planprogrammet tas de nu gällande planerna inom programområdet upp på sida 26. På flertalet ställen i texten hänvisas det till bestämmelser gällande antal tomter och tomtstorlekar osv. som finns inom dessa planer. Lantmäteriet har förståelse att detta kan vara äldre bestämmelser som de facto är formulerade på detta sättet, men vill också påminna om att begreppet tomt numera enligt PBL är ”ett område som inte är en allmän plats men som omfattar mark avsedd för en eller flera byggnader och mark

som ligger i direkt anslutning till byggnaderna och behövs för att byggnaderna ska kunna användas för avsett ändamål" (definitionen i 1 kap. 4 § PBL). Begreppet tomt har inte någon betydelse i äganderättsligt hänseende, medan däremot fastighet är ett fastighetsrättsligt begrepp. En fastighet kan ibland innehålla flera tomter och ibland kan en tomt kan vara uppdelad i flera fastigheter. Eftersom tomt inte är ett fastighetsrättsligt begrepp medför det att det i vissa situationer kan vara svårt att definiera vilken omfattning tomten har och var tomtgränsen går. Begreppet fastighet är därför ofta att föredra i planbestämmelser för nya detaljplaner. Se gärna en film från boverket ang. Begreppen tomt och fastighet.

KOMMENTAR

Informationen noteras.

5. POLISMYNDIGHETEN (2021-02-25)

Lokalpolisområde Kungälv/Ale har inga synpunkter rörande aktuellt planprogram för Aröd.

KOMMENTAR

Informationen noteras.

6. SJÖFARTSVERKET (2021-02-26)

Sjöfartsverket har inga synpunkter på förslaget.

KOMMENTAR

Informationen noteras.

7. SKOGSTYRELSEN (2021-03-17)

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

KOMMENTAR

Informationen noteras.

REGIONALA ORGAN

8. BOHUSLÄNS MUSEUM (2021-03-28)

Remissvar om samråd över planprogram för Aröd, Solberga socken,

Ärendet

Bohusläns museum har fått möjlighet att yttra sig i ärendet. Det gäller ett planprogram som avser att samordna och avväga olika intressen inför framtida bostadsutveckling i kommande detaljplanering inom Aröd. Syftet är främst att omvandla fritidshus till permanenta bostäder och ge möjlighet till försiktig komplettering av bostadsbebyggelse. Sju områden är uttagna med förslag till nya detaljplaner och ett område där framtagande av detaljplan har lägre prioritet. De tänkta åtgärderna är beskrivna i planprogram samrådshandling daterad 2021-02-23 som inkom till museet 2021-02-23.

Kulturhistorisk bakgrund

Den södra delen av det aktuella planområdet ligger inom de norra delarna av ett riksintresse för kulturmiljövården (KO17) samt en uttagen kommunal kulturmiljö, Solberga - Vallbyslätten. Miljön utgörs främst av odlingslandskap i kustbygd. Här återfinns bebyggelse som huvudsak-ligen är från andra hälften av 1800-talet. Inom

miljön finns ett 100-tal fornlämningar av främst järnålderskaraktär men också lämningar från de flesta förhistoriska perioder. Södra delen är en öppen odlingsslätt mot Vallby kile med Arödsdalgången mot norr där tre traditionella byar funnits Södra- och Norra Aröd samt Flögen. Norr och västerut på byarnas utmarker har från mitten 1900-talet och framåt uppförts ett stort antal fritidshus som delvis har permanentats till åretruntbostäder. De flesta är väl anpassade till omgivningen därför att de placerats på lägre områden mellan bergsryggar och är nu inbäddade av uppvuxen barr- och lövskog.

Utlåtande ur bebyggelseperspektiv

Vi är positiva till programmet därför att: utbyggnaden och planläggningen beräknas ske succesivt i etapper allt efter behov uppstår, utökningen kan göras ”organiskt” i anslutning till redan utbyggda områden, gestaltningsprinciperna (sid 29f i programmet) har goda ambitioner i anpassning till miljön, inför varje nytt detaljplanearbete kommer ”fördjupad dokumentation” (sid 30) av element i terräng att göras t ex spår av stengärdsgårdar, torpruiner, källor, jord-källare m m så att hänsyn kan tas till dessa i förtätningen, ny exploatering sker i anknytning till redan befintliga husklungor så att orörda terrängavsnitt kan lämnas fortsatt fria, förändringarna är små i den utpekade kulturmiljön Solberga-Vallbyslätten, den öppna odlingsmarken lämnas orörd undantaget ett mindre område (Årödsdalen – norra delen, sid 39-40), utökningen är småskalig i form av enbostadshus och inte större anläggningar.

Utlåtande ur fornlämningsperspektiv

Inom området finns både fornlämningar och övriga kulturhistoriska lämningar. Plangräns sträcker sig ut i vattenområdet och väster om Vadholmen finns ett vrak registrerat (L1960:6458). Längs med planerad ledningssträcka/VA, cirka 10 km, utfördes arkeologisk utredning av Rio Göteborg i aktuella ledningsschakt (Rio Göteborg Natur- och kulturkooperativ rapport 2018:20 och 2020:3). Därutöver har en konsekvensanalys utförts avseende fornlämningar utförts i samband med det planerade VA arbete i området (Fredrik Engman Sweco 2017). I samband med arkeologisk utredning upptäcktes nya fornlämningar som boplatserL1959:4104, L1959:4102, en färdväg L1959:4103 och en hägnad L1959:4074 registrerad som en övrig kulturhistorisk lämning. Dessa är avgränsade enbart inom det aktuella arbetsområdet. Arkeologisk förundersökning utfördes 2018 av delar av L1959:4104, L1959:4102 och L1959:4103. Enbart del av lämningarna undersökes. Det vill säga enbart de delar som var belägna inom ledningsschakt. Lagskydd kvarstår för icke undersökta områden tillhörande fornlämningarna (Rio Göteborg Natur- och kulturkooperativ rapport 2019:2). Inför planerad exploatering inom de utpekade områdena finns i vissa fall fornlämningar samt övriga kulturhistoriska lämningar vilka kan komma att beröras. I ett inledande skede kan det bli aktuellt att arkeologisk utredning genomförs inom de områden som avses planläggas i syfte att säkerställa att inga sedan tidigare okända fornlämningar berörs. I först hand bör ingrepp i fornlämningar undvikas. Ingrepp i fornlämning kräver tillstånd från Länsstyrelsen. Det är av angeläget att varje enskilt område som avses planläggas bedöms utifrån ett fornlämningsperspektiv. Bohusläns museum finner att ni bör vända er till Länsstyrelsen för samråd inför planerad exploatering av de områden som berörs rörande eventuella arkeologiska insatser.

Sammanfattning

När det gäller bebyggelseperspektivet har vi inget att invända mot förslaget men om de arkeologiska frågorna bör fortsatt samråd ske med Länsstyrelsens Kulturmiljöenhet.

KOMMENTAR

Informationen noteras. I kommande detaljplaner kommer arkeologiska utredningar att ske.

KOMMUNALA NÄMNDER, BOLAG OCH FÖRVALTNINGAR

9. MILJÖ- OCH BYGGNADSNÄMNDEN (2021-04-22)

Syftet med planprogrammet är att samordna och avväga olika intressen i Aröd samt ange ställningstaganden inför fortsatt hållbar utveckling av området. I samband med utbyggnation av kommunalt VA övervägs hur den framtida bostadsutvecklingen fortsatt bör detaljplaneras. I enlighet med gällande översiktsplan (ÖP2010) och kommunala mål, kan utvecklingen av området möjliggöra för fler åretruntboende och besökare samt stärka Aröds funktion som grannby till serviceorten Kode.

Miljöenheten anser det uteslutet att ansluta ytterligare avlopp till Kode reningsverk som redan idag saknar kapacitet att ta hand om och rena avloppsvattnet tillräckligt. Nya detaljplaner bör inte antas förrän överföringsledningar till Gryaab ordnats.

För att planprogrammet ska utgöra en god grund för kommande detaljplanearbete behöver det mer noggrant beskriva övergripande systemlösningar för de dagvattenfrågor som behöver lösas för hela området sammantaget. Utrymmen behöver reserveras för avrinningsstråk, grönytor och översvämningsytor vilket är effektivast att göra med beaktande av hela avrinningsområden. Vidare bör konsekvenser av stigande havsvattennivåer och översvämningsrisk beskrivas i södra Aröd avseende tillfartsvägens standard och motståndskraft. Vägens standard i förhållande till omvandling respektive ny exploatering berör området som helhet och det vore därför fördelaktigt om detta utredas gemensamt.

Miljö- och byggnadsnämnden har tagit del av samrådshandlingarna gällande planprogram för Aröd och lämnar tjänsteskrivelsen som sitt yttrande. Nämnden anser planprogrammet behöver utveckla följande för att utgöra en god grund för kommande framtagande av detaljplaner:

- Fastställande av att kommande detaljplaner ej kopplas till Kode avloppsreningsverk.
- Dagvattenhanteringen, där lämpliga områden för flödesvägar, översvämningsytor etc reserveras
- Frågan om vägarnas standard och framkomlighet vid höga vattenstånd

KOMMENTAR

Förutsättning för kommande detaljplaner är att de ska vara anslutna till kommunalt vatten och avlopp.

Gällande dagvatten så kommer utredningar att ske i kommande detaljplaner. Bedömningen är att en övergripande dagvattenhantering inte kommer att utföras i Planprogrammet.

Utifrån vad som framkommit genom översvämningskartering samt genom den geotekniska utredningen, så rekommenderas ingen ytterligare byggnation eller omvandling inom det som innefattas i området röd zon i det nya planprogrammet.

Vägarnas standard undersöks mer i detalj i varje detaljplan.

10. STENUNGSUNDS KOMMUN (2021-03-31)

Förvaltningen har tagit del av planprogrammet och lämnar följande synpunkter:

- Under Höga vattenstånd och skyfall saknas Arödhalvön och avrinningen mot kommungränsen. Det är intressant att se om det vid ett skyfall finns avrinning mot de södra delarna av Stenungsund kommun.
- Då det inte gjorts någon översiktlig dagvattenutredning i samband med planprogrammet är det mycket viktigt att, i detaljplaneskeden och i förhandsbesked, säkerställa att nya exploateringar inte medför ökad belastning av dagvatten nedströms. Varken flödet eller föroreningar ska öka jämfört med nuvarande situation.
- För att nå området Norra Aröd – Anneberg med bil måste man köra via det intilliggande vägnätet i Stenungsunds kommun men med cykel finns koppling till vägnätet i övriga Aröd. Hallebäcksvägen är endast kopplad till Stenungsunds vägnät.

Stenungsunds kommun har tidigare lämnat information till Er angående av Er ställd fråga gällande fastigheten [redacted], (mars 2019), belägen i anslutning till kommungränsen, för vilken planbesked om 7 villatomter beviljats. Vid detta tillfälle framfördes att trafik till och från fastigheten efter utbyggnad kommer att få sin in- och utfart via Stenungsund kommun. Denna trafiklösning genererar trafik som kommer att belasta mindre väg samt Timmerviksvägen vidare mot Trafikverkets väg 574 i öster. Timmeviksvägen är idag inte dimensionerad för ökade trafikmängder. Vägen ligger i Sävelycke - Timmervik som planeringsmässigt benämns som möjligt omvandlingsområde till helårsboende, - ej utbyggnadsområde. Permanentningen av området enligt genomförd detaljplanering har medfört att fordonsflödet ökat på de äldre, smala vägarna. Kommunen är inte huvudman. Området trafikeras inte av någon busslinje. Fastighetsägare som sökt planbesked i Sävelycke- Timmervik har i såväl tjänstemannaförslag som politiska beslut fått avslag på ansökan med hänvisning till ovanstående trafikfrågor. Mot denna bakgrund framförs att trafik från Kungälvs kommun ges begränsad möjlighet att trafikera över kommungränsen.

Kartor & figurer

- Tydliggör att Timmervik ligger i Stenungsunds kommun i figur 3.
- Tydliggör vad som avses förmedlas i figur 4. Delar av orange område är beläget i Stenungsunds kommun.
- Lägg till en separat teckenförklaring till figur 5.
- Karta till Swecos dagvattenutredning från 2013

Det ser ut som att Kungälvs kommun avser att planlägga delar av Stenungsunds kommun i figur 14. Avser man att göra det?

Specifika frågor

- Sid 23: Vilka är slutsatserna avseende gator och trafik utifrån den trafikutredning som finns på hemsidan?
- Sid 25: Vad säger ÖP om antalet bostäder som föreslås i Aröd?
- Är områdesbestämmelserna en plan?
- Sid 30 : Underrubrikerna Båtplatser och Risker bör inte ligga under huvudrubriken Gestaltningsprinciper.

Generellt

- Det saknas en beskrivning av att Aröd ingår i ett större, tättbebyggt område med Timmervik i Stenungsunds kommun och vilka förutsättningar det ger för Aröd, se sid 8, stycke3.
- Det saknas en analys av vilka konsekvenser programförslaget kan tänkas ha/få.
- Allmänt sett är det ett genomarbetat program med bra, om än generella utgångspunkter för fortsatt arbete.

KOMMENTAR

På grund av ovan synpunkter så har den del av området i nordöstra Aröd, som enbart nås via vägnätet i Stenungssunds kommun, delats in i en separat zon (rosa zon) under kapitlet planförslag i det nya planprogrammet. En eventuell omvandling till permanentboende här bör därför föregås av en trafikutredning i dialog med angränsande Stenungsunds kommun.

Figur 3- 5 samt figur 14 som lämnats synpunkter kring finns inte kvar i samma layout. Gräns mellan Kungälvs kommun och Stenungsunds kommun har förtydligats på alla nya kartor som används som underlag.

Kapitlet som frågorna ”specifika frågor” och ”generellt” härrör till har helt omarbetats och synpunkterna har beaktats. Numera finns det ett helt kapitel om planförslagets konsekvenser.

11.BOKAB AB (2021-03-31)

Yttrande samråd för Planprogram Aröd i Kungälvs kommun KS2019/0414

Bokab köpte fastigheten [redacted] av kommunen redan 2017 i syfte att planera den för bostäder när kommunalt vatten och avlopp var på gång att byggas fram till Aröd. Fastigheten berörs bara delvis av planprogrammet inom etapp 5 och vi vill att hela fastigheten införlivas i planprogrammet och prövas för framtida bostadsbyggnation främst i form av friliggande villabebyggelse om 1–2 våningar. En del av den privatägda fastigheten [redacted] ingår även den i ÖP 2010 som bostäder. Bokab anser även att del av [redacted] både inom och utom ÖP 2010 samt del av [redacted] kan ingå för prövning av bostadsbyggnation i planprogrammet då Bokab har fört diskussioner om köp av mark med markägarna. Området kan anslutas till befintliga vägar öster eller norr från området eller till båda vägarna om det anses lämpligare. I vilket fall kan man på detta vis undvika ytterligare trafikökning i de befintliga bostadsområdena i norra Aröd.

Detta innebär en utökning av området benämnt Dalsberg och det ska definitivt inte strykas från planprogrammet som sägs under figur 14 sidan 31 i planprogrammet. En nybyggnation i området kommer att bidra genom att vara med och bära kostnaderna för den pågående utbyggnaden av vatten och avlopp i Aröd.

Bokab har redan tidigare blivit kontaktad av kommunen angående utbyggnaden av vatten och avlopp i Aröd. Bokab har då påvisat att kommunen ska ta höjd för framtida bostadsbyggnation i området så det ska finnas med i beräkningarna för vatten och avloppsutbyggnaden.

Fler bilder finns i yttrandet. För att se yttrandet i sin helhet hänvisar vi till kommunens ärendenummer KS2019/0414.

KOMMENTAR

Aröd har i den gällande Översiktsplanen (ÖP 2010) beskrivits som ett område med möjlighet till försiktig komplettering av bostadsbebyggelse i några lägen och det

anges att gestaltning och placering av ny bebyggelse måste studeras utifrån bland annat ortens karaktär samt terrängförhållanden.

Området Dalsberg/Flögen, består av oexploaterat, kuperat och orört skog- och rekreationsområde. Det finns idag ingen befintlig bebyggelse i området och inte heller någon körbar väg in i området. Under arbetet med planprogrammet har det framkommit i flera yttranden att området har ett stort värde för rekreation. Det rör sig om ett större, sammanhängandeskogsområde som genomslingras av stigar från olika delar av Aröd. Planprogrammet föreslår ingen tillkommande exploatering här.

Planprogrammet föreslår heller inga nya utbyggnadsområden, de främsta skälen till detta är påverkan av landskapsbild och rekreation, trafiksäkerheten och framkomligheten längs väg 624 samt det medföljande utökade behovet av kommunal service såsom barnomsorg, hemtjänst, skolskjuts mm. Det finns ingen kommersiell service i form av matbutiker i Aröd, inte heller kommunal service i form av förskola eller skola.

Förtätning med eventuellt enstaka hus, föreslås i planprogrammet endast ske i anslutning till befintlig bebyggelse.

SAKÄGARE

ÖVERGRIPANDE KOMMENTAR- FORTSATT ARBETE

Planprogrammet är en övergripande och tidig undersökning som ger kommunen möjlighet att bedöma om det är genomförbart och lämpligt att bygga på en viss plats.

Planprogrammet utgör en grund för upprättandet av framtida detaljplaner, vilka senare säkerställer att alla aspekter i ett projekt hanteras enligt gällande regelverk och med lämplig hänsyn till bland annat till natur- och kulturmiljö, tillgänglighet, människors hälsa och säkerhet, kringboende i området med mera.

Planprogrammets innehåll samt inkomna synpunkter kommer att ligga till grund för kommande detaljplanearbeten. Under detta arbete kommer de frågor och synpunkter som tas upp i följande yttranden att studeras noggrant, beaktas och hanteras enligt gällande lagar och riktlinjer i samråd med både sakkunniga konsulter, statliga och regionala instanser samt kringboende.

12.FASTIGHETSÄGARE 1 (2021-02-26)

Hej! Texten på sid 36 i planprogram Aröd:

"Merparten av bebyggelsen ligger relativt inbäddade bland trädbestånd och berg och utsikten når inte längre än andra sidan vägen. Mot slutet av vägen är omgivningen öppnare men inte heller från dessa byggnader ser man havet. "

Jag skulle påstå att [redacted] och [redacted] kan se havet från husen i det gattet du nämner. Själv bor jag på [redacted] och kan se havet, dvs. gattet mellan Brattön och Älgön och bort mot Instön. [redacted] kan se djupvik på Tjörn.

Fast får träden växa på så försvinner utsikten. Förr var området betat av djur så då fanns det knappt några träd.

KOMMENTAR

Informationen noteras.

13.FASTIGHETSÄGARE 2 (2021-03-17)

Hej! Vill komplettera mitt mejl med synpunkter på planprogram Aröd som rör Bergliden.

Nya synpunkter

1. Det är väldigt svår att föreställa sig hur området kommer att se ut när man inte får uppgifter om

-Tomtstorlekar
- Max storlek på byggnader
- Bygghöjder

2. Synpunkt texten på sidan 36

"Trots den begränsade utblicken är detta område varifrån man har utsikt, värdefullt eftersom det är mer lättillgängligt jämfört med utblickspunkten uppe på berget."

- Merparten dvs. mer eller mindre alla av de som har tagit sig upp till Bergliden tar sig ända upp på berget när de ändå har gjort sig besväret. Det är iallafall min iakttagelse eftersom jag ser alla som promenerar förbi.

3. Synpunkt på texten på sidan 37

"Sett från bebyggelse på andra sidan Bergliden-vägen ska nya byggnader inte sticka högre upp än befintliga trädtoppar på berget."

- Med den formuleringen så blir husen gigantisk höga eller är det så att man planerar i flerbostadshus?
- Eller är det så att husen skall placeras så högt upp på det östra berget att de blir en dominerande syn från området nedanför och havet?

4. Synpunkt på texten sidan 37

"Att det finns en måttligt trädbevuxen svacka mellan de två bergen innebär även att vissa befintliga hus antas ”uppleva öppenhet och rymd” i riktning mot havet även om man inte ser själva havet. Dessa värden bör beaktas vid prövning av ny bebyggelse."

-Stämmer helt enkelt inte, se tidigare mejl.
-Jag kan se havet från alla mina fönster i söder och från mitt köksfönster i väster.
-Jag bifogar en bild från mitt sovrum taget idag som styrker mitt påstående.

5.Synpunkt på "rekommendationerna" på sidan 37

"Hänsyn till kraftledning måste tas."

-Vad jag kan se lägger de ner kraftledning i schaktet för det kommunala avloppet.

"Området behöver anslutas till kommunalt Vatten och avlopp."

-Vad jag kan se håller de på med just nu så punkten är överspelad.

6.Övrig synpunkt.

-Det finns ingen information om att vägen idag också används till ridväg och är populär för de som kör mountainbike. Det är viktigt att man tar hänsyn till hur området används idag och skulle någon få för sig att det bör asfalteras så skulle många värden försvinna.

Bild finns i yttrandet. För att se yttrandet i sin helhet hänvisar vi till kommunens ärendenummer KS2019/0414.

KOMMENTAR

Informationen noteras. Planprogrammet har genomgått en omfattande revidering sedan det tidigare samrådet. Detta innebär att synpunkter som inkommit under samrådet har beaktats och lett till förändringar i programmet.

Se även information under ”Övergripande kommentar- fortsatt arbete”.

14.FASTIGHETSÄGARE 3 (2021-03-10)

Vi har läst bitar av ert planprogram om framtiden för Aröd.

Vi har sommarbostad på [redacted] och ser i ert program att vi inte skulle ha havsutsikt. Detta är inte riktigt. Vi ser havet fint från vårt fönster, när vi med markägarens tillåtelse håller rent från sly på andra sidan av vägen. Detsamma borde gälla fastigheterna längre upp längs vägen.

KOMMENTAR

Informationen noteras.

15.FASTIGHETSÄGARE 4 (2021-03-11)

Vi är emot en planerad bebyggelse i Aröd.

Vi hävdar att de öppna gärdena är det som är unikt med vår halvö, inte bara närheten till havet. Det är kulturlandskapet och ängarna som präglar naturen, och de upptar inte så stora ytor som man kan tro. Alltså ännu viktigare att värna om. Men det är också trollskogen, strandskogen, svampskogen och de många möjligheterna till strövtåg som gör Aröd unikt. Vi har en kuststräcka som är näst intill orörd men också möjligheter för många att komma till stranden och klipporna i och med de kommunala badplatser som finns. Nedanför vårt hus i Arödsdalen ser vi rådjur, rävar, fasaner på kvällarna och förra året kom nattskärran tillbaka.

I somras kunde vi se ett större slitage på stigar och natur och ser det som en direkt effekt av pandemin som tvingar människor att stanna hemma på semestern. Så redan nu är halvön hårt belastad av besökande människor. Vägarna är smala och kräver att samarbete mellan bilister, vilket nu är fallet. Att bygga, skära av strövområden och skapa samhällen (som inte alls är lik befintlig bebyggelse med gårdar, fristående hus och stugor) känns inte som ett klokt beslut som gynnar djurliv, friluftsliv och kulturbygd. Enbart ett förfulande och begränsande för människor som värnar om natur och djurliv i det unika Aröd. Redan nu med avloppsarbeten görs stora ingrepp i naturen och vi håller andan.

Vi tycker att det vore ett riktigt dåligt beslut att bygga samhällen i Aröd.

KOMMENTAR

Informationen noteras. Planprogrammet föreslår möjligheten att pröva att omvandla delar av detaljplaner och områdesbestämmelser, i syfte att möjliggöra utökade byggrätter och förbättrade förutsättningar för permanentboende. I samband med eventuell detaljplaneläggning kan enstaka avstyckningar prövas inom de aktuella omvandlingsområdena.

I det nya planförslaget föreslås inte någon ny exploatering i orörda områden.

16.FASTIGHETSÄGARE 5 (2021-03-12)

Angående planprogram för Aröd, dnr KS 2019/0414

Jag har tagit del av planprogrammet. Med anledning härav vill jag framföra följande synpunkter som jag hoppas blir beaktade i det fortsatta planarbetet.

Som underlag till planprogrammet har tagits fram en rad väl genomarbetade utredningar. Dock nämns här inget om geotekniken. Detta är en viktig förutsättning som måste utredas innan bebyggelse kan tillåtas och byggrätter anges.

Skred är ofta förekommande i Bohuslän och i älvdalen, där det finns fint sediment och lera i lutningar vilket är förutsättningarna för skred. Här finns en lång historia av skred med allvarliga olyckor som följd, såsom Surte i början av 1950-talet, Tuve på 1970-talet, Lilla Edet på 1990-talet, Skredsvik i Munkedal på 2010-talet och nu senast Lökeberga strax söder om Aröd.

Alla dessa skred föranleddes av kvickleror, dvs. lera som antar flytande konsistens vid störning. Det är ofta stora materiella värden och människoliv som går förlorade i samband med dessa jordskred. Länsstyrelsen kräver, alltsedan Tuveskredet, utredningar om stabiliteten i alla detaljplaner.

I det aktuella området vid Aröd finns ett flertal detaljplaner och områdesbestämmelser där byggrätter angivits. I ingen av dessa planer har geotekniska undersökningar och bedömning av skredrisken genomförts, vilket är anmärkningsvärt. Vid den pågående VA-utredningen för området har sonderingar genomförts i vägen varvid kvickleror upptäckts på flera ställen. Detta är en stark indikation på att det kan föreligga risk för skred i området. Finns det skredrisk i området berör detta ofta ett större område och inte enbart den enskilda bostadsfastigheten. Sådana områden måste tas bort från exploateringen eller stabiliseras innan bebyggelse kan tillåtas. Sådana stabiliseringsåtgärder är ofta kostsamma, om de överhuvud kan genomföras, varför byggrätter på sådana områden blir dyrbara.

Det är kommunen som bär ansvaret för att markens stabilitet är säkerställd inom de områden som skall eller har exploaterats. Bestämmelser om detta finns i PBL (plan- och bygglagen) kap 2 § 5 pkt 1, 2, 5 där det framhålles att vid planläggning skall bebyggelse lokaliseras till mark som är lämplig med hänsyn till människors hälsa och säkerhet och med hänsyn till jord-, berg-, och vattenförhållandena på platsen. Motsvarande bestämmelser fanns i den gamla bygglagstiftningen BS kap 2 § 9 och § 16 pkt c. Det är således kommunen som skall utreda dessa förutsättningar i samband med planläggning och innan bygglov beviljas. Dessa uppgifter kan inte överlåtas till den enskilde markägaren. Att de detaljplaner som finns i området är av äldre datum, dvs. före PBL, utgör därför ingen ursäkt för att stabilitetsutredningar inte utförts.

I planprogramskedet kan det vara lämpligt att genomföra dessa stabilitetsutredningar, liksom övriga utredningar, för att på ett tidigt stadium kunna avgränsa de områden som blir aktuella för exploatering och där fortsatt detaljplanering skall genomföras.

I den pågående VA-utredningen har konstaterats stabilitetsproblem på flera ställen längs vägen i Södra Aröd. En placering av VA-ledningen i vägen har därför övergetts och alternativa dragningar undersöks nu i andra lägen. Dessa lägen kommer, med all sannolikhet, att bli betydligt dyrare än det ursprungliga vägalternativet. Om de ovannämnda stabilitetsutredningarna visar att även vägen har för låg stabilitet för att tillåta fortsatt trafik måste denna åtgärdas för att förbättra stabiliteten. Detta berör såväl den befintliga bebyggelsen utefter vägen som kommande exploateringar i de nya planerna, men även det kommunala engagemanget i handikappbadplats vid Vadholmen och den allmänna badplatsen längre bort utefter vägen. Kostnaderna för de stabilitetsåtgärder som måste göras på vägen skulle med detta perspektiv kunna

delas mellan VA-kollektivet, kommunen i kraft av huvudman för badplatserna och de boende utefter vägen. VA-ledningens sträckning i vägen skulle kanske då bli ekonomiskt fördelaktig, badplatserna skulle kanske kunna bibehållas och bebyggelsen skulle kunna utvecklas.

Detta visar att stabilitetsutredningen gällande skredrisken i området bör göras snarast möjligt för att bedömningarna om exploatering, VA-utbyggnad och kommunala badplatser skall kunna göras på ett tidigt stadium innan kostnaderna blir för stora.

KOMMENTAR

Informationen noteras. Ett PM för Geoteknik/Bergteknik har tagits fram för planprogrammet, av AWER Geoteknik, 2023-05-31.

Utifrån vad som framkommit i den geotekniska utredningen rekommenderas ingen ytterligare byggnation eller omvandling inom det som innefattas i området röd zon i det nya planförslaget.

Den geotekniska rapporten från AWER (2023) rekommenderar att vid eventuell exploatering ska de geotekniska stabilitetsförhållandena för blivande förhållanden utredas mer detaljerat, särskilt i områden med lösare jordarter och då speciellt inom den lila zonen i det nya planförslaget.

Planprogrammet har kompletterats med en karta som visar förutsättningar för skred och ras över hela planområdet.

Geotekniska och bergtekniska utredningar genomförs enligt anvisningar för de aktuella områdena i kommande detaljplanearbeten.

17.FASTIGHETSÄGARE 6 (2021-03-18)

ARÖD anges som ”Omvandlingsområde” i gällande Översiktsplan men kan för Södra Arödsvägens delområde tyvärr ”betyda” skredområde, särskilt inom 5 st delområden, där den 3:e etappen av omfattande geoteknisk undersökning just nu pågår.

Den första undersökningsetappen utfördes år ca 2017-18 av Kungälvs kommun i Södra Arödsvägen som första underlag inför planering av VA-utbyggnad inom vägområdet. Undersökningsresultaten ”pekade” dock på skredrisker inom flera delområden längs vägen varvid undersökningen ej slutfördes med rapport mm. Tyvärr har resultaten från denna omfattande geotekniska undersökning aldrig blivit offentligt redovisad (ännu!).

Nästa geoundersökning (nr 2) utfördes år ca 2019-20 och denna gång huvudsakligen inom ca 5 delområden längs Södra Arödsvägen som bedömdes kunna ha låg skredsäkerhet. Denna undersökning bekräftade att dessa delområden längs Södra Arödsvägen kan utgöras av riskområden för omfattande jordskred. Särskilt riskfyllt är resultatet att leran är mycket sensitiv (kvick) och förlorar lätt sin hållfasthet vid störningar typ skakningar, belastningar mm med snabb början till skred (jfr Lökebergsskredet nov 2019).

Idag pågår den 3:e etappen av den geotekniska undersökningen med förhoppning att lyckas uppnå mer ostörda hållfasthetsvärden mm och därmed möjligen mer acceptabla säkerhetsvärden vid stabilitetsbedömningarna. För att kunna uppnå dessa värden kan dock omfattande förstärkningsåtgärder ändå bli aktuella särskilt om VA-utbyggnaden förläggs till det skredkänsliga vägområdet. Områdena på ömse sidor om vägen kan därvid behöva höjd anpassas genom avschaktning längs östra sidan och uppfyllning längs havssidan för att möjligen uppnå erforderliga säkerheter mot skred.

KOMMENTAR

Informationen noteras. Ett PM för Geoteknik/Bergteknik har tagits fram för planprogrammet, av AWER Geoteknik, 2023-05-31.

Utifrån vad som framkommit i den geotekniska utredningen rekommenderas ingen ytterligare byggnation eller omvandling inom det som innefattas i området röd zon i det nya planförslaget.

Planprogrammet har kompletterats med en karta som visar förutsättningar för skred och ras över hela planområdet.

18.FASTIGHETSÄGARE 7 (2021-03-19)

Beträffande planprogram för Aröd, samrådshandling diarienummer KS2019/0414 dat 2021 02 23. Vi vill härmed förtydliga och även lämna följande synpunkter/information gällande rubricerade planprogram.

För gångstig från fastigheterna XXX / XXX (norra del) till fastigheten XXX gäller MÖD – dom M3795-16 att väg inte får byggas. Trots MÖD – domen, strandskydd och utan dispens har väg byggts på fastigheten XXX till XXX med stora mängder tillfört fyllnadsmaterial. Dessutom har väg byggts på fastigheten XXX, även här på strandskyddad mark, utan dispens.

Miljö- och byggnadsnämnden i Kungälvs kommun beslutade den 24 januari 2019 att förelägga XXX (fastighetsägare XXX) att ta bort utförd väg.

XXX hävdade att kommunens beslut skulle upphävas. Som grund hävdade XXX att vägen behövs för hans betes- och skogsbruk (!) och har bl a hävdat att det har funnits en gammal traktorväg. Anm. Skogsbruket utgör endast 0,5 ha och betesmarken är mycket marginell, består utöver nyutförd gräsmatta och parkområde för privat bruk i stort sett endast av berghällar. (jmfr vår överklagan, vi har bilder före och efter arbetena).

På fastigheten XXX finns ingen arieell näring.

Den 2020 01 16 ”köper” kommunen XXX argument och vägen återställs ej.

Naturskyddsföreningen i Bohuslän samt samliga fastighetsägare och boende utmed Alelyckans Väg har överklagat kommunens beslut (DNR MOBN2019/0876) och kräver bl a att utförd väg på strandskyddat område skall återställas till den gamla gångstigen. Även väg som utförts på grannens fastighet XXX skall återställas till gammal gångstig.

Den av fastighetsägaren XXX (XXX) utförd väg på strandskyddat område med föreliggande MÖD-dom har överklagats till Länsstyrelsen i Västra Götaland enligt nedanstående handlingar;

-Naturskyddsföreningen i Bohuslän, ordförande XXX, dat 2020 02 07.
-Samtliga boende/fastighetsägare utmed Alelyckans Väg, dat 2020 01 31 inklusive 6 kompletteringar.

Ovanstående överklaganden till Länsstyrelsen har diarienummer 6017 – 2020.

Kortfattad beskrivning, ytterligare information finns i vår överklagan till Länsstyrelsen.

-Den påhittade traktorvägen : Tillbakavisas genom 9 st intyg från långtidsboende i närområdet och 4 bilder som bekräftar den ursprungliga gångstigen jämte kommunens skrivelser gällande överklagande dat 2016 04 28 till Svea hovrätt samt till Lantmäteriet dat 2014 09 05. I skrivelsena har kommunen angivit den gamla

stigen till 1-1,3 meters bredd. Dessutom är det på lantmäteriets kartor (inkl historiska kartor) markerat gångstig till XXX från XXX. Även i rubricerade planprogram har stig markerats sid 4,10,13,20,22,23,25,31 men på sidan 50 har gångstigen fått en felaktig streckad beteckning. Dessutom finns flygbilder som anger gångstig. Det har alltså aldrig funnits någon traktorväg (intyg, bilder m m finns i vår överklagan).

Anm. Betr. sidan 50, rubricerad ”Norra Aröd – Alelyckan”, XXX och XXX; Den streckade linjen har upprättats med samma planläge (!) som på den nu nyanlagda överklagade vägen som även skiljer sig väsentligt från den ursprungliga gamla gångstigen på fastigheten XXX. Alltså den väg som nyligen har utförts av XXX på strandskyddad mark med föreliggande MÖD – dom som vi och Naturskyddsföreningen har överklagat till Länsstyrelsen enligt ovanstående angivna handlingar. För fortsatt planarbete förutsätter vi att kommunen inväntar beslut som vunnit laga kraft avseende vår överklagan.

-Fastighetsägaren XXX har alltså till kommunen hävdat att utförd väg erfordras för näringen. Enligt meddelande från Länsstyrelsen skall kommunen klargöra om yrkesverksamhet av betydande omfattning i form av arieell näring sker på fastigheten. Detta klargörande har inte utförts av kommunen. Enligt vår diftsbudget utförd av Lantmännens Riksförbund (RLF) i vår överklagan medför den arieella näringen en mycket stor förlust och är därmed ingen arieell näring av betydande omfattning (jmfr med vår överklagan). Skogsstyrelsen har den 2019 07 09 utfört fältbesök gällande utförd väg och skogsbruk (0,5 ha) med bl a följande kommentar; ”Skogstyrelsens bedömning efter fältbesöket är att den aktuella vägen inte kan betraktas som en skogsbilväg och att anläggandet av vägen inte heller är en skogsbruksåtgärd. Ärendet skall därför hanteras av Länsstyrelsen eller annan ansvarig myndighet” innan vägen byggdes av fastighetsägaren. (Tjänsteanteckning Skogsstyrelsen diarienr L 1641-2019 är bifogad vår överklagan till Länsstyrelsen, kan redovisas efter anmodan).

-Den 18 dec 2014 beslutade kommunen att inte bevilja strandskyddsdispens för ansökt tillfartsväg på fastigheterna XXX och XXX. Kommunens motivering enligt sammanträdesprotokollet ” Tillfartsvägen, tillsammans med eventuell omvandling från fritidsboende till permanentboende, leder enligt nämndens bedömning till en tydligare privatisering av området. Åtgärderna bedöms även avhållande för allmänhetens nyttjande av området”. Anm. En privatisering som nu till mycket stor omfattning har utförts av fastighetsägaren XXX, utan dispens (vi har bilder före och efter, som vi kan redovisa).

-Vi anhåller att XXX och XXX egenhändigt deklarerade hemfridszon på hela 8000 m2 för fastigheten samt inhägnad av hela tomten XXX prövas i samband med planprogrammet / detaljplan. För hela fastigheten XXX gäller allemansrätten. Innan fastighetsägaren förvärvade fastigheten den 2016 07 01 fanns ingen deklarerad hemridszon. Badplatsen väster fastigheten samt den strandskyddade marken var då tillgänglig för allmänheten för friluftsliv, rekreation, fiske, bad etc . Vår traditionella badplats, stranden och kustremsan väster fastigheten XXX har nu blivit mycket svåra att beträda / nyttja (nästan omöjligt) för oss i Aröd, Timmervik och allmänheten på grund av nyuppsatta elstängsel, staket samt privatisering på stor del av den strandskyddade marken (jmfr vår överklagan). Dessutom har vi bilder på privatisering av badplatsen under badperioden, som vi kan redovisa efter anmodan.

-Fastigheten XXX har dessutom förmånen till ett vägservitut ”att taga utfart/väg i annat område ” vilket inte prövats (berör inte befintliga fastigheter,tillgänglighet till badplats mm). XXX (förmån) Vägservitut Akt. 14-im3-48/413.A1.

-Vi kräver att övriga utförda arbeten exempelvis brygga, gigantisk nyanlagd gräsmatta för att skapa utsikt över badplats och hav,elstängsel, staket etc skall

rivas/återställas, vilket framgår av vår överklagan. Anm. Tidigare kunde man inte se huset från badplatsen, väster fastigheten (vi har bilder före och efter arbetena).

Vi vill förtydliga att Alelyckans Väg inte ingår i Norra Aröds Vägsamfällighet. Alelyckans Väg är enskild väg, uppdelad i 2 delar utan statligt bidrag. Den västra delens enskilda väg (slutdel – sista tredjedelen av Alelyckans Väg) har byggts- ägs och förvaltas av fastigheterna XXX och XXX. Anm. fastigheten XXX har aldrig haft tillgång till den västra delen av enskilda vägen (jmfr vår överklagan). Vi har ytterligare information / dokumentation som vi kan redovisa efter anmodan.

Detta är en kortfattad sammanfattning, mer information finns i vår och Naturskyddsföreningens överklaganden till Länsstyrelsen i Västra Götaland, diarienummer 6017-2020. Alternativt är vi efter anmodan beredda att komplettera med överklaganden, intyg, fotografier mm.

Vi önskar information hur vi i fortsättningen kan följa kommunens handläggning i ärendet.

KOMMENTAR

Denna fråga ligger utanför planprogrammets syfte och omfattning. Den hanteras istället i ett separat ärende om strandskyddsdispens hos Miljö- och byggnadsnämnden, vilket även skrivelsen hänvisar till.

19.FASTIGHETSÄGARE 8 (2021-03-23)

Syftet med planprogrammet är bla att samordna och avväga olika intressen samt att ta ställning till en fortsatt utveckling av Aröd med nybyggnation av bostäder.

När jag läser detta kommer mina frågorna direkt. Vad är utveckling och för vem? Vilka intressen finns?

Som jag ser det kan intresset för Aröd delas upp i två större grupper. Ett intresse är att exploatera, att utnyttja, att dra vinst på annans bekostnad, att tjäna på. Det andra intresset är att skydda, bevara och värna om vår vackra landsbygd, vår gamla bondebyggd, även in i framtiden.

Vi lever i en tid när vi människor tydligt kan se att vi i västvärlden starkt har bidragit till att förstöra och suga ut jordens tillgångar. Vi har hänsynslöst trängt undan andra medboende på vår jord, vi har brutalt bidragit till att utarma den biologiska mångfalden, vi har utrotat växter och djur. Vi är tom en fara för oss själva, fortsätter vi att profitera vår jord finns ingen återvändo. Alltför ofta känns det som många av oss använder den dysfunktionella strutsmetoden, vi väljer att inte se. Det är lätt att titta på andra håll i världen, som ex skövlingen av regnskogar "jordens lunga" och tänka att så illa gör inte vi. Dock bidrar vi hela tiden till jordens utarmning, så även Kungälvs kommun. Som ex kan nämnas att våra vildbin som har en stor uppgift i naturen, är hotade, vi har redan utrotat flera arter. Se gärna info Länstyrelsen i Västra Götaland. Våra våtmarker försvinner, vilka har en enorm uppgift för klimat och mångfald. Vi människor klarar oss inte utan övriga medboende växter och djur.

Vi ser hur beslutsfattare i Kungälvs Kommun har låtit exploatera värdefull mark som åker och äng, viktiga växter försvinner och insekter utrotas, vackra vyer i landskapet försvinner. Låt oss slippa se mer av detta, det har med vår bygds fortsatta liv att göra det har med kommande generationers liv att göra.

Låt landsbygd vara landsbygd! Låt naturen leva sitt liv. Visa människor respekt som valt att bo på landsbygden. Människor som älskar och är beroende av tysthet och stillhet. Människor som trivs utan gatlampor och upplysta vägar, som njuter av

naturen och livet på landsbygden, dag som natt. Människor som vill uppleva att gå ut en tyst, mörk kväll och se en klar stjärnhimmel.

Visa hänsyn mot alla människor, djur och natur, respektera dem som inte kan föra sin talan. Bestämmande i Kungälvs kommun har en skyldighet att vårda kommunens natur och kulturarv. Ni har en skyldighet att vårda Aröd med omnejd. Ni har ett ansvar i att sluta tränga undan och utrota vår livsnödvändiga biologiska mångfald.

I planen står att en försiktig komplettering av nybebyggelse ska möjligöras, på sikt 100-150 hus. Det är inte en försiktig komplettering! Det skulle vara en oerhört negativ utveckling för Aröd med omnejd. Många ägare till fritidshus, kommer när VA Aröd är klart att flytta ut permanent. Detta kommer att ytterligare belasta våra vägar som redan är hårt belastade. Bilister kör ofta fort och hotar säkerheten för övriga trafikanter. Belastning och slitage på skog och mark ökar med fler människor. Blir belastningen högre än den är nu, då mister människor i Aröd möjligheten till god rekreation. En stor del som promenerar, joggar, cyklar eller rider använder stora delar av Aröd och Flögen. Därför skulle en bebyggelse i Flögenskogen, Dalsberg, vara katastrofal. Detta område är ett av naven för både människor och djur att vandra över. Skogen måste få vara skog, skogen ska vara tyst för att djur och människor ska trivas.

Behovet av tysthet, vila och rekreation ökar i vårt sönderstressade samhälle. Aröd är ovärdeligt i rekreationssyfte.

Som markägare av [redacted] samt delägare av [redacted], har jag inget intresse i att delta i en större exploatering av Aröd. I första hand anser jag att lucktomter ska används till eventuell förtätning. Däremot ser jag fram emot en positiv utveckling av Aröd. Att vi hjälps åt att vårda och värna om det vi har. Sommartid med mycket folk, blir vissa brister mycket tydliga. Som exempel kan nämnas att de kommunala badplatserna som Vadholmen och Fårängen behöver bättre toaletter. Tillhörande parkeringar har inte heller bästa skick och det parkeras lite hur som helst. Det slängs trädgårdsavfall i skog och mark vilket bla har lett till att den invasiva växten Parkslider har fått grepp om Aröd. Kanske skulle kolonilotter var något istället för att för alltid förstöra åkermark.

Min vädjan till beslutsfattare i Kungälvs kommun: Visa solidaritet mot människor, växter och djur. Bevara Aröd och dess landsbygd. Ni har ett enormt stort ansvar för klimat, miljö och framtid. Många av landsbygdens människor är enkla människor som klarar sig gott utan stora köpcentra och höghus med Skybarer och räkmacka. Vi är nöjda med en orörd natur.

Vi har ett ansvar som makthavare har ni ett enomt ansvar.

Utveckling betyder förbättring, mognande och framsteg.

KOMMENTAR

Informationen noteras.

Planprogrammet föreslår möjligheten att pröva att omvandla delar av detaljplaner och områdesbestämmelser, i syfte att möjliggöra utökade byggrätter och förbättrade förutsättningar för permanentboende. I samband med eventuell detaljplaneläggning kan enstaka avstyckningar prövas inom de aktuella omvandlingsområdena.

Det reviderade planprogrammet föreslår inga nya utbyggnadsområden, inte i Dalsberg/Flögen, ej heller i något annat oexploaterat område.

20.FASTIGHETSÄGARE 9 (2021-03-23)

Jag representerar ägarna till fastighet [redacted]. Här kommer ett par önskemål från vår sida.

Ni ser en möjlig förtätning i området Norra Aröd (Alelyckan), som ligger på den södra delen av vår fastighet [redacted] Vi ser gärna möjlighet till förtätning även ovanför detta område, alltså norrut.

Ni ser även en möjlighet till förtätning i Arödsdalen, södra delen, och då på vänster sida om vägen som leder ner mot badplatsen. Vi ser gärna att ni tar i beaktande en möjlig förtätning även på höger sida av vägen, vilket skulle kunna smälta samman på ett naturligt sätt. I det läget hamnar denna förtätning på [redacted]

KOMMENTAR

Informationen noteras. Planprogrammet har genomgått en omfattande revidering sedan det tidigare samrådet. Detta innebär att synpunkter som inkommit under samrådet har beaktats och lett till förändringar i programmet.

Planprogrammet föreslår möjligheten att pröva att omvandla delar av detaljplaner och områdesbestämmelser, i syfte att möjliggöra utökade byggrätter och förbättrade förutsättningar för permanentboende. I samband med eventuell detaljplaneläggning kan enstaka avstyckningar prövas inom de aktuella omvandlingsområdena.

Det reviderade planprogrammet föreslår inga nya utbyggnadsområden.

Se även information under ”Övergripande kommentar- fortsatt arbete”.

21.FASTIGHETSÄGARE 10 (2021-03-24)

Hej!

Vi har läst planprogrammet för Aröd (diarienummer KS2019/0414) och förstått att det eventuellt ska byggas nya bostäder långt ner på Bergliden (markerat med lila i bifogad fil längst ner i e-mailet). Utpekad mark gränsar till vår tomt, fastighetsbeteckning Kungälv [redacted], se röd pil i samma figur. I samrådshandlingen (Arödsdalen - södra delen, s. 42) poängteras följande:

- Naturelement ska sparas såsom småvatten och värdefulla träd.
- Lokalisering av nya tomter ska ta hänsyn till befintlig gatustruktur, naturvärden och siktlinjer.
- Nya tomter och tillbyggnader av bostäder ska förhålla sig till befintlig bebyggelse, samt befintliga tomter.

Exploatering av marken kan komma att gå emot dessa punkter. På vederbörande mark finns småvatten (plats markerad med blå pil i figuren) som nyttjas av djurlivet samt viltstigar. Vidare planeras byggnation av attefallshus på vår tomt. Eftersom marken i fråga är smal kommer ett eller flera hus ge ett trångt utseende, vilket även det bör undvikas enligt planprogrammet. Exploatering kommer även inskränka på naturinslagen som idag finns mellan tomterna och utgör en del av Aröds karaktär som bör bevaras. Det vore alltå olämmpligt att bebygga marken.

Att placera nya bostäder en aning längre upp på Bergliden, markerat med orange cirkel i figuren, hade varit mer lämpligt. Alternativt ihop med resterande hus som kommer byggas ihop med nuvarande hus på Bergliden.

Fler bilder finns i yttrandet. För att se yttrandet i sin helhet hänvisar vi till kommunens ärendenummer KS2019/0414.

KOMMENTAR

Informationen noteras. Planprogrammet har genomgått en omfattande revidering sedan det tidigare samrådet. Detta innebär att synpunkter som inkommit under samrådet har beaktats och lett till förändringar i programmet.

Planprogrammet föreslår möjligheten att pröva att omvandla delar av detaljplaner och områdesbestämmelser, i syfte att möjliggöra utökade byggrätter och förbättrade förutsättningar för permanentboende. I samband med eventuell detaljplaneläggning kan enstaka avstyckningar prövas inom de aktuella omvandlingsområdena.

Det reviderade planprogrammet föreslår inga nya utbyggnadsområden.

Se även information under ”Övergripande kommentar- fortsatt arbete”.

22.FASTIGHETSÄGARE 11 (2021-03-24)

Angående planprogrammet för Aröd så har vi några synpunkter.

Vid utvecklingen av Aröd ser vi att en stor och avgörande sak som måste tas i beaktande är vägarna och trafikmängden. Vägarna och trafikmängden som finns idag är redan besvärlig. Den omvandling som sker och kommer att ske, genom att fler yngre flyttar in gör att trafiken ökar. När det blir möjligt att omvandla fritidshus till större permanent hus kommer detta också att öka trycket på vägarna. Detta är en naturlig utveckling som inte kan stoppas. Det enda kommunen kan göra för att få till stånd en bra utveckling för alla, är att inte bebygga dessa områden mer.

Norra Aröd består idag av ca 200 fastigheter varav ca 100st permanenta och ca 100st fritidshus Norra Arödsvägen är ca 2km plus flera mindre avtagsvägar.

Bebyggelsen i Arödsdalen ligger konsekvent i övergången mellan berg och det flacka odlingslandskapet. Det är viktigt att bevara den som den är. Att tillåta bebyggelse framför de hus som tidigare detaljplaner har format, går emot allt som sägs att bebyggelsen skall underordna sig platsen, och anpassa sig till terrängen. En förtätning av bostäder, går helt emot detta. Den äng som ligger framför de som bor på Korpedalsvägen och Björkliden är en äng som har varit betesmark för boskap fram till ca 1970. Nu 50 år senare är hagen en äng med inslag av slånbär, enbuskar, sälg och diverse grässorter. Här lever nu rådjur och ett flertal fåglar. De som bor här har en utsikt mot södra Arödsdalen. Även ett fåtal hus skulle ta bort den helhetsbild som nu finns.

Den fantastiska tystnaden som finns här är viktig att bevara och som kan upplevas av de som bor här och andra som vill besöka oss.

KOMMENTAR

Informationen noteras. Ett PM Trafik för Aröd har tagits fram. Det är en översiktlig trafikutredning som upprättats inför det nya samrådet för planprogrammet och utgör ett underlag.

För att skapa en tryggare och mer funktionell trafikmiljö föreslås enligt trafikutredningen att väg 624 förbättras genom utbyggnad av mötesplatser och att Trafikverket behåller ansvaret för vägen. Detta förslag innebär att endast omvandling är möjlig för befintlig bebyggelse samt enstaka avstyckningar inom befintliga bebyggelseområden kan prövas.

Det reviderade planprogrammet föreslår inga nya utbyggnadsområden, så ingen tillkommande exploatering på jordbruksmark. Se även information under ”Övergripande kommentar- fortsatt arbete”.

23.FASTIGHETSÄGARE 12 (2021-03-25)

Hej

Jag har läst ”planprogram för Aröd”, samrådshandling Diarienummer KS2019/0414, daterat 2021-02-23.

På sidan 42 finns en karta markerad med två förtätningsområden. Det ena området gränsar till min tomt, fastighetsbeteckning [redacted]. Se röd pil nedan.

Området tangerar min tomtgräns och jag läser bland annat följande i samrådshandlingen om exploatering:

- ”Naturelement ska sparas såsom småvatten och värdefulla träd.”
- ”Nya byggnader ska placeras in varsamt i terrängen och natur ska sparas på tomtmark”
- ”Nya tomter och tillbyggnader av bostäder ska förhålla sig till befintlig bebyggelse, samt befintliga tomter”

Att exploatera marken för ytterligare ett hus mellan min tomt, granntomt samt närliggande vägar anser jag är fel, husen kommer att ligga alltför nära varandra och störa befintlig natur med viltdjursspår, damm samt fin kuperad terräng. Det finns ytor längre upp på bergslidsvägen som lämpar sig bättre för husbygge.

Dessutom planerar jag själv att bygga ut eller bygga nytt på min egna tomt, vilket då kommer att kännas mycket trångt om ny tomt med hus kläms in mellan mig, granne och väg som ligger precis bredvid och ovanför.

Jag vill att ovanstående synpunkter noteras.

Bild finns i yttrandet. För att se yttrandet i sin helhet hänvisar vi till kommunens ärendenummer KS2019/0414.

KOMMENTAR

Informationen noteras. Planprogrammet har genomgått en omfattande revidering sedan det tidigare samrådet. Detta innebär att synpunkter som inkommit under samrådet har beaktats och lett till förändringar i programmet.

Planprogrammet föreslår möjligheten att pröva att omvandla delar av detaljplaner och områdesbestämmelser, i syfte att möjliggöra utökade byggrätter och förbättrade förutsättningar för permanentboende. I samband med eventuell detaljplaneläggning kan enstaka avstyckningar prövas inom de aktuella omvandlingsområdena.

Det reviderade planprogrammet föreslår inga nya utbyggnadsområden.

Se även information under ”Övergripande kommentar- fortsatt arbete”.

24.FASTIGHETSÄGARE 13 (2021-03-28)

Hej,

Vi uppfattar att planen kan innebära förtätning i vårt närområde med nybyggnation av ett flertal fastigheter nära vår tomt. Området i Aröd har delar med mer tätt liggande sommarstugor blandat med permanentboenden.

Vår stuga ligger i ett mer avskilt område med närhet till skog med naturvärden med en tyst och lugn miljö. Vi har aktivt sökt just denna typ av avskildhet som vi ser som ett avgörande värde då vi har vårt permanenta boende i Göteborg. Själva idén med

ett fritidshus är för oss och sannolikt många andra i området just att det skall bli en kontrastverkan mot stadens trafik, buller och mycket folk i rörelse.

Planerna att förtäta området runt Rådalsvägen uppfattar som olyckligt då vi befarar att:

- Naturvärden med möjlighet till rekreation, lugn och tystnad riskerar att gå förlorade eller bli påtagligt försämrade.

- Då Rådalsvägen ligger på etapp 5 långt bort från de större vägarna, skulle en förtätning av området med fler permanentboende sannolikt innebära en ökad trafik på redan hårt belastade småvägar.

Den ökade trafiken tror vi har en stor inverkan på hela området och barns möjligheter att ta sig ner till hav och andra aktiviteter i området självständigt.

Sammantaget anser vi att planerna på förtätning av Aröd underminerar hela syftet med sommarstugeområdet. Vi är övertygade om att det finns lämpligare områden att förtäta för nybyggnation av permanentboende med allt vad det innebär med en ökad trafik. Vi tror att det är klokt att inte gå samma väg som Stenungssunds kommun såsom området Timmervik har utvecklats med stora tätt liggande permanentbostäder, ofta med flera bilar på varje uppfart.

Aröd har en annan karaktär och vi hoppas att planprogrammet tar vara på de värden som området har i sin nuvarande form och inte försämrar området uppenbara kvaliteter.

KOMMENTAR

Informationen noteras.

Planprogrammet föreslår möjligheten att pröva att omvandla delar av detaljplaner och områdesbestämmelser, i syfte att möjliggöra utökade byggrätter och förbättrade förutsättningar för permanentboende. I samband med eventuell detaljplaneläggning kan enstaka avstyckningar prövas inom de aktuella omvandlingsområdena.

Det reviderade planprogrammet föreslår inga nya utbyggnadsområden, inte i Dalsberg/Flögen, ej heller i något annat oexploaterat område.

Se även information under ”Övergripande kommentar- fortsatt arbete”.

25.FASTIGHETSÄGARE 14 (2021-03-28)

Tack för möjligheten att få lämna synpunkter på Planprogram för Aröd från den 23 februari. Då jag varit sommarboende i Södra Aröd sedan 1947 ([redacted]) har mitt fokus varit kring det som skrivs om och föreslås beträffande Södra Aröd/Kusten (Aröds Riviera).

En återkommande synpunkt i planprogrammet, liksom i ÖP 2010, är att inga avstyckningar eller nya tomter ska få tillskapas i kuststräckan. (Detta finns dock inte med som en egen punkt i den avslutande sammanfattningen av viktiga punkter under avsnittet om Södra Aröd på sid 52.) I vårt område ska istället det rörliga friluftslivet utvecklas med tillhörande ökande trafik på väg 624 till bland annat baden i området. Möjligheten att få stycka av större befintliga tomter bör, som jag ser det, inte ha särskilt stor inverkan varken på tillgängligheten för det rörliga friluftslivet eller på trafiken. Jag opponerar mig därför mot detta förbud.

På sid 51 står det mitt på sidan att det finns ”byggnader vid strandkanten” och i den avslutande meningen på sidan att ”många tomter med havskontakt har privatiserat stränderna” och att ”ingen mer sådan exploatering bör ske”. Oklart vad som menas

med detta. Är det de fåtal fastigheter som har strandtomt som avses här tro? Eller avser ”privatiseringen” eventuellt den ”rätt till båt-och badplats vid stamfastighetens strand” som står inskrivet i vår avstyckningsbeskrivning för tomten [redacted] från 1949?

Innan man överhuvudtaget kan detaljplanera detta område måste man naturligtvis få klarhet i vår vägsstabilitet och en eventuell ny tillfartsväg till norra delen av området. På sid 51 står det: ”Vägen har även dålig stabilitet [leta rätt på uppgifter]”. En bättre diskussion hade kanske varit på sin plats (dock nämns själva undersökning från april 2020 på sid 56). Stabiliteten påverkar ju även det som benämns Aröds badplats. Kanske borde man i nuläget hellre hänvisa badgästerna till Vadholmen och kanske fundera lite mer kring möjligheterna att parkera för att nå holmen.

På sid 28 står det i en punkt mitt på sidan: ”Vissa områden med områdesbestämmelser omfattas av strandskydd (framför allt i Södra Aröd/Kusten). Upphävande av strandskyddet prövas i detaljplaneringen.” Vad menas med detta?

KOMMENTAR

Informationen noteras.

På grund av geotekniskt känsligt område, översvämningsrisk, tillgänglighet samt att det finns höga naturvärden och riksintressen så föreslås varken nya tomter och inte heller omvandling inom denna zon i planprogrammet (se information om röd zon i det nya planförslaget).

När ett område får en ny detaljplan återinträder normalt strandskyddet igen. Men om den nya planen omfattar samma område som den gamla och har samma användning, behöver strandskyddet inte återinföras. Kommunen kan då besluta att strandskyddet fortsatt ska vara upphävt utan att tillämpa de särskilda reglerna i miljöbalken.

26.FASTIGHETSÄGARE 15 (2021-03-29)

- Kungälv kommun uttrycker en strävan att ”stärka Aröds funktion som grannby till serviceorten Kode”. Det normala är att utgå från centralorten och att successivt bygga ut från kärnan. Det finns ingen logik att börja i den yttersta delen av kommunen i detta syfte. I samband med att översiktsplanen 2010 (ÖP 2010) fastslogs konstaterade kommunen att det inte låg i deras intresse att primärt förtäta i ytterområdena, utan att utgå från områdena närmast centralorten, varvid planerna på en förtätning av Aröd inom närmaste framtiden lades ned. Ingenting har ändrats sedan dess och enda sannolika skälet till att kommunen vill ändra befintlig översikts- och detaljplan, och tillåta nybyggnation, är att finansiera kommunens utbyggnad av VA i Aröd genom att utöka antalet fastigheter. Om kommunen, trots de argument som talar emot, väljer att gå vidare med sina planer på att förtäta så bör det avspegla sig i lägre VA-anslutningsavgifter för de boende.
- Redan idag är belastning och säkerhet på vägarna i området, såsom Norra Arödsvägen och Rådalsvägen, ansatta av den trafik som finns och risken för olyckor och behoven av kontinuerligt vägunderhåll är stort. Kungälv kommun konstaterar själva att ”Att utöka antalet boende i området går inte i linje med de strategiska mål som finns i kommunens Trafikplan (2017)”. Ytterligare bebyggelse i området skulle öka riskerna och påfrestningen på dessa vägar väsentligt.

- Beträffande planerna på förtätning längs med Rådalsvägen (som är så långt bort från Kode tätort man kan komma) så skulle det medföra stora ingrepp på naturen, och dess biotoper, med sprängningar av berg och borttagande av vackra, skyddsvärda stengärdsgårdar, som följd. Dessutom kommer det att påverka närboendes siktlinjer markant och bli ytterligare belastning på vägen som redan idag är ansatt.

- Att i havsnära områden finna sammanhängande strövområden är sällsynt. Flögenskogen med mossvägar, stigar, öppet vatten och svampmarker är ett unikt område som nyttjas för rekreation, cykling och ridning och uppskattas mycket av boende såväl i Aröd som i närliggande Timmervik. Att skära av detta område med bebyggelse vore djupt olyckligt och skulle avsevärt påverka området negativt.

- Redan idag finns tendenser i Aröd att fastighetsägare, vilket Länsstyrelsen och Mark-och miljödomstolen reagerat på, överträtt strandskyddet och tillåtits avgränsa tillgängligheten till kuststräckan och havet. Att, som i förslaget, se över möjligheterna till att ”Upphävande av strandskyddet prövas i detaljplaneringen” skulle riskera att fortsätta denna negativa utveckling.

- I förslaget står det att ”Den övergripande målsättningen är att skapa goda förutsättningar för helårsboende i Aröd. I första hand skall befintliga bebyggelseområden ges utökade byggrätter. Omvandlingen kan emellertid bara ske under förutsättning att ovan nämnda krav tillgodoses.” Referensen till de ovan nämnda kraven tolkar vi som den förtätning med ca 100-150 nya bostäder som står i förslaget. Denna sammankoppling är direkt felaktig. Utökade byggrätter och förtätning behöver överhuvudtaget inte hänga samman och vi ser inga problem med att det VA som nu byggs i sig ger goda förutsättningar till utökade byggrätter utan förtätning.

- De boende i Aröd har valt att bosätta sig där, trots att det innebär vissa umbäranden som exempelvis längre avstånd, vindlande och halkiga vintervägar och extra vägavgifter. I gengäld får man omedelbar närhet till naturen och avskildhet. Att förtäta ytterligare innebär att en stor del av charmen och fördelarna fråntas de boende medan nackdelarna kvarstår.

Vi begär att kommunen med hänsyn till ovanstående omvärderar planerna på förtätning av Aröd och i synnerhet lägger ner utbyggnadsplanerna längs med Rådalsvägen (Norra Aröd – Åränarberg) samt i flögenskogen (Dalsberg).

KOMMENTAR

Informationen noteras.

Gällande Norra Aröd-Åranneberg som i det nya planförslaget benämns som blå zon, bedöms att det finns potential för fortsatt utveckling, särskilt i form av omvandling av befintliga fritidshus till permanentboende samt, i begränsad omfattning, ny bebyggelse i form av enstaka tomter. Den främsta utmaningen för utveckling inom zonen rör dock tillgängligheten till och inom området.

Det reviderade planprogrammet föreslår inga nya utbyggnadsområden, inte i Dalsberg/Flögen, ej heller i något annat oexploaterat område.

Se även information under ”Övergripande kommentar- fortsatt arbete”.

27.FASTIGHETSÄGARE 16 (2021-03-30)

Från Planprogrammet sida 28:

” Förslagets huvuddrag

Aröd bebyggs och utvecklas utefter översiktsplanens intentioner med förtydligande och tillägg, med ambitionen att vara en grannby till Kode där kommunal service för befolkningen finns.

Planprogramsförslaget bygger på att kommunalt VA-område bildas och förutom att befintliga fastigheter omvandlas till permanentboende så förstärks området med nybyggnation i etapper över tid. Bebyggelsen föreslås främst utgöras av hus i 1-2 våningar form av friliggande mindre villor, varsamt placerade i bergsterrängen, med hänsyn till natur och topografi i små bostadsgrupper!

” Omvandling

Den övergripande målsättningen är att skapa goda förutsättningar för helårsboende i Aröd. I första hand skall befintliga bebyggelseområden ges utökade byggrätter. Omvandlingen kan emellertid bara ske under förutsättning att ovan nämnda krav tillgodoses. I de områden där det finns ett välfungerande gemensamt reningsverk är dock förutsättningar goda för utökade byggrätter för befintlig bebyggelse. I samband med detaljplaneläggning i omvandlingsområdena kan enstaka avstyckningar komma att medges.”

Önskemål/Yttrande:

I nulägesanalyserna och rekommendationer inför kommande planering för flera utan de områden som avses detaljplaneras nämns en nulägesanalys och rekommendationer. För området ”Norra Aröd – Alelyckan” är nulägesanalysen mycket kort och rekommendationerna färre.

Upplysande önskas göras att de flesta boende vid Kvarndammsvägen är året-om/permanent-boende, och detaljplanera är begränsade mestadels på grund av VA till fritidshus. Då Planprogramsförslaget bygger på att kommunalt VA-område bildas, och nu när anläggning och anslutning av kommunalt VA är planerat för området ändras fastigheternas förutsättningar och de nuvarande detaljplanerna bör kunna omvandlas i kommande detaljplan till friliggande villa för permanentboende - med korresponderande byggnadsarea för en friliggande villa samt uthus/garage, och därmed ge en ökad byggnadsarea.

Det skulle önskas att tilläga följande lades till för Norra Aröd – Alelyckan (numrerat till sidan 49 i planprogrammet 2021-02-23)

Rekommendation

- Bostadsområden för omvandling och komplettering av tomter, pröva ökad byggnadsarea, och tillåtelse för uthus/garage
- Komplettering av friliggande villor och parhus kan prövas.

Från Planprogrammet:

”Aröds karaktär av ett landsbygdsområde ska bibehållas med tillgång till rekreation och natur för de boende och besökande.”

” Kusterna exponeras ut mot havet där fritidsbåtstrafik agerar betraktare men Södra Aröds kust exponeras även mot det populära utflyktsmålet Vadholmen. Utblicken mot Södra Aröds kust präglas av en fond av nakna klippor och skogklädda berg”

Friluftsliv

Vadholmens och Aröds badplats lockar besökare från regionen som kommer hit främst med bil men även kollektivt.

Vadholmens badplats är anpassad för funktionshindrade. Aröds badplats når man med bil via Arendalsvägen. Ett stycke norrut finns ytterligare en badplats, Grentången.

” Södra Aröd/Kusten

Inför kommande planering

• Utveckling av större bad och båtvikar.

• Aröds badplats och kusten ska vara en tydlig målpunkt

Önskemål/Yttrande:

För att gynna friluftsliv och rekreation, och addera värde för alla badplatsernas besökande vore uppförandet av bastu mycket önskvärt som ett sätt att utveckla Aröds bad. Att kombinera salta dopp med att bada bastu är en del av skärgårdskulturen på västkusten, och Aröds badplatser vore ypperliga platser för detta, och är tillgängliga för allmänheten.

Vadholmen erbjuder vacker natur och bra tillgänglighet då den är anpassad för funktionshindrade och ihopknuten med en gångbrygga. Funktionshinderanpassad badplats finns anlagd, likaså omklädningsboder, förråd och kiosk. I kommande områdes och detaljplaner vore det mycket värdefullt för kommunens invånare och besökande om en uppförandet av en havsnära bastu kunde uppföras på Vadholmen, där den skulle kunna vara allmänt tillgänglig.

Även södra Aröds Badplats skulle kunna vara en plats för bastu. Grentången som ligger tillgänglig via promenadstråk skulle också vara en enastående plats för en havsnära bastu, och höga önskemål bland många boende finns för detta och skulle kunna drivas av en samfällighetsförening, ideell förening, eller privatpersoner.

Grentångens badplats har historiskt varit en mer aktiv badplats med simskola, hopptorn och längre bryggor. Det syns bland annat på äldre flygbilder från 1971, och kan berättas av äldre boende. Området grentångens badplats och vadholmen är inte utmärkt som ett område att detaljplanera, men det vore önskvärt området inkluderas i arbetet med området och utveckling av badplatserna.

En havsnära bastu skulle gynna friluftsliv och gå väl ihop med ambitionen om tillgång till rekreation, den kan mycket väl uppföras och drivas i symbios med djur och natur, och strider därmed inte mot de syften som med lagen om strandskydd ämnar främja, vilket är just friluftsliv samt djur och natur. Det skulle i stället kunna bidra till detta, samt vara till stort värde för utvecklingen av området.

Fler bilder och länkar finns i yttrandet. För att se yttrandet i sin helhet hänvisar vi till kommunens ärendenummer KS2019/0414.

KOMMENTAR

Informationen noteras.

Planprogrammet föreslår möjligheten att pröva att omvandla delar av detaljplaner och områdesbestämmelser, i syfte att möjliggöra utökade byggrätter och förbättrade förutsättningar för permanentboende. I samband med eventuell detaljplaneläggning kan enstaka avstyckningar prövas inom de aktuella omvandlingsområdena.

Se även information under ”Övergripande kommentar- fortsatt arbete”.

Förslaget om att anlägga en bastu vid havet har mottagits och noteras. Utifrån vad som framkommit i den geotekniska utredningen rekommenderas ingen ytterligare byggnation eller omvandling inom det som innefattas i området röd zon (det strandnära området) i det nya planförslaget. Därtill omfattas det aktuella området av strandskydd, vilket innebär att särskilda restriktioner gäller för byggnation inom strandnära zoner. Mot denna bakgrund är det inte möjligt att tillgodose förslaget inom ramen för det aktuella planprogrammet.

28.FASTIGHETSÄGARE 17 (2021-03-30)

Min utgångspunkt är att bevara Aröd såsom det är, snarare än att utveckla det till något som förstör dess unika drag. Jag är född, uppvuxen och boende i Södra Aröd sedan 30 år. Självklart måste landsbygden leva, men ett område som Arödshalvön med närhet till Kode oroar jag mig inte över att Aröd utan exploateringar även i fortsättningen kommer vara ett attraktivt område för boende. Således anser jag att omvandling av fritidshus till permanentboende är acceptabelt men att anläggning av nya bostadsområden ej torde vara aktuellt. Området har idag ca 250 bostadshus, ytterligare 150 fastigheter som Planprogram för Aröd (PP) föreslår borde vemsomhelst förstå skulle påverka området avsevärt. Bara ett stenkast från Aröd ligger Timmervik som inte bara påminner, utan i min mening, i allra högsta grad har villaområden - vilket vore en katastrofal utveckling för Aröd.

Redan nu störs lugnet i Aröd av projektet VA i Kustzon som enligt kommunen ej kunde förhindras p.g.a. ett föreläggande från Länsstyrelsen. Eftersom beslutet aldrig överklagades gav detta kommunen en möjlighet att planera för nya bostäder i anslutning till VA-utbyggnaden. Under årens lopp har representanter för kommunen sagt att VAprojektet ska bekostas av nuvarande fastigheter i kollektivet och är inte finansiellt beroende av nya kunder. Det går stick i stäv mot vad som uttalas i PP som nämner att större exploateringar i Aröd kan bära en större del av VAkostnaderna. Jag anser att det för dagens Arödsbor får räcka med att betala en oproportionellt stor anslutningsavgift för kommunalt VA, större exploateringar önskas ej på köpet. Det skulle bli en så kallad ”lose-lose situation”.

När det gäller exploateringar och nybyggnation av jordbruksmark menar PP att sådan öppen mark är viktig för Aröds lantliga karaktär. Samtidigt planerar man att bebygga sådan mark, dessutom betydligt tidigare än ÖP2010 stipulerar. Man är öppen med att detta hänger ihop med VA-utbyggnad, men det projektet var redan känt vid färdigställande av ÖP2010 vilket innebär att kommunen aktivt vill påskynda en exploatering i Aröd. Man anser att bostadsförsörjning i Aröd är av allmänintresse men Aröd borde aldrig bli ett område för samhällsbärande volymer av bostäder varför jag anser att resonemanget faller på sin egen orimlighet. Bevarande av öppna landskap borde vara av överordnat samhällsintresse framför enstaka tillkommande fastigheter vilket enligt min mening, i motsatts till PP, inte kommer att leda till förbättrad kommunal service eller bättre kollektivtrafik. Planen själv nämner till och med att ett landsbygdsområde som Aröd inte kommer att kunna uppnå ett hållbart resande!

Det är i sammanhanget positivt att planprogrammet avfärdar ÖP2010 område B för byggnation, men även område A borde noga övervägas att bevaras som ett öppnare landskap. Vidare föreslår PP förtätning söder om område B, I Arödsdalens södra del, markerat C i infogad bild nedan. Idag finns visserligen bebyggelse i närheten, men utpekat område skulle störa den väl använda promenadtillfarten genom skogen samt ödelägga den öppna passage mellan skog och öppet landskap som råder idag. Därtill kan inte nog poängteras jordbruksmarkens framtida allmänna värde för Sveriges självförsörjning.

En annan aspekt av framtida värden är Aröds viktiga funktion som ett rekreationsområde för kommunens invånare. PP listar kvaliteter såsom badområden, unika utsikter och inte minst det tysta lugnet som råder i området. Därför är det angeläget att inte röra gällande strandskydd och tillåta nya tomträtter eller större byggnader längs kusten än idag. Vad gäller Aröds unika karaktär är det viktigt att även i fortsättningen placera eventuellt ny bebyggelse i övergångszonen mellan berg/skog och värna det öppna landskapet där tomtträdgårdar flyter ihop med närliggande vegetation. Viktigast av allt torde vara att skydda ett av kommunens få tysta områden för invånarnas rekreation och hälsa.

Tystheten skulle också påverkas av ökad trafik. Idag är vägen till Aröd redan ansträngd av trafik och skulle man följa PP förslag med 150 nya permanentbostäder skulle trafiken mer än fördubblas! Alltså skulle även väg 624 behöva byggas om vilket för det första inte ligger i kommunens hand, för det andra skulle det påverka landskapet längs väg 624 ut till Arödshalvön.

Sammanfattningsvis anser jag att Arödshalvön skall i möjligaste mån bevaras och utvecklas inom dagens begränsningar där omvandling från fritidshus till permanent boende i långsam takt är det enda rätta. 150 nya permanentbostäder i snabb takt är något området inte klarar av och skulle innebära att Aröds unika egenskaper, som i min mening är betydligt mer av allmänintresse än bostadsförsörjning, för generationer framöver skulle påverkas i en mycket sorglig riktning.

Bilder finns i yttrandet. För att se yttrandet i sin helhet hänvisar vi till kommunens ärendenummer KS2019/0414.

KOMMENTAR

Informationen noteras.

Planprogrammet föreslår möjligheten att pröva att omvandla delar av detaljplaner och områdesbestämmelser, i syfte att möjliggöra utökade byggrätter och förbättrade förutsättningar för permanentboende. I samband med eventuell detaljplaneläggning kan enstaka avstyckningar prövas inom de aktuella omvandlingsområdena.

Det reviderade planprogrammet föreslår inga nya utbyggnadsområden, inte i Dalsberg/Flögen, ej heller i något annat oexploaterat område.

Se även information under ”Övergripande kommentar- fortsatt arbete”.

29.FASTIGHETSÄGARE 18 (2021-03-30)

Kul att vi vill utveckla vårt område, men vi har lite synpunkter/önskemål vi vill framföra.

Att börja med att bygga ut Kode från längst ut på Aröd är att börja från fel håll. Vägen ut måste isåfall först byggas bredare (går knappt att få möte där), busslinjer behöver fungera så att vi som har fritidshus där kan flytta ut permanent, (då måste även befintliga fritidshus få andra byggrätter) och de måste finnas en ordentlig plan på hur allt ska bli. Att spränga bort den skogen som finns idag är vi många i områden som är emot, den en en stor anledning till att vi köpt hus där och inte i ett bostadsområdet med massa trafik och grannar precis utanför dörren. Vår skog är bland de absolut vackraste med Aröd och Timmervik, och den är välbesökt. Vi som bor här ute har alla gjort en uppoffring för att få natur och lugn, och vägarna ut är, som sagt, farliga och läskiga att köra på. Börja från rätt håll så får ni med fler Arödsbor på en del av planerna! Att göra detta i panik för att få fler som ska betala de ruskigt dyra avgifterna för VA är en sak, men lös de som behöver lösas innan.

Planera på att spränga bort berget utanför oss (Norra aröd) är ingen av oss som bor där intresserade av.

KOMMENTAR

Informationen noteras.

Den pågående utbyggnaden av kommunalt vatten och avlopp ökar möjligheterna till mer åretruntboende/permanentboende. För att få en helhetssyn på den framtida markanvändningen i området behöver ett planprogram tas fram innan nya detaljplaner kan upprättas.

Ett PM Trafik för Aröd har tagits fram. Det är en översiktlig trafikutredning som upprättats inför det nya samrådet för planprogrammet och utgör ett underlag. Förslaget enligt trafikutredningen innebär att endast omvandling är möjlig för befintlig bebyggelse samt enstaka avstyckningar inom befintliga bebyggelseområden kan prövas.

Det reviderade planprogrammet föreslår inga nya utbyggnadsområden, inte i Dalsberg/Flögen, ej heller i något annat oexploaterat område.

Se även information under ”Övergripande kommentar- fortsatt arbete”.

30.FASTIGHETSÄGARE 19 (2021-03-30)

Hej

Vi ser positivt på att planprogram för Aröd tagits fram och har några synpunkter:

Det finns fler platser där vi tycker att ny bebyggele kan prövas, se bifogad karta. Vi har lagt in rosa prickar.

Området Bergliden skulle kunna dras ner till Norra Arödsvägen eftersom Bergliden är en egen tydlig enhet. Någon fastighet i Södra Arödsdalen har tillfart från Bergliden i nuläget.

Bild finns i yttrandet. För att se yttrandet i sin helhet hänvisar vi till kommunens ärendenummer KS2019/0414.

KOMMENTAR

Informationen noteras.

De ovan beskrivna områdena, som i det nya planförslaget benämns som blå zon, bedöms att det finns potential för fortsatt utveckling, särskilt i form av omvandling av befintliga fritidshus till permanentboende samt, i begränsad omfattning, ny bebyggelse i form av enstaka tomter. Den främsta utmaningen för utveckling inom zonen rör dock tillgängligheten till och inom området.

Se även information under ”Övergripande kommentar- fortsatt arbete”.

31.FASTIGHETSÄGARE 20 (2021-03-30)

Under rubriken” Aröds karaktär och styrkor” kan man läsa att Aröd är ”ett av få helt tysta områden i kommunen” vilket är bedömt som en viktig kvalitet. Med den beskrivningen är det svårt att förstå hur denna unika egenskap ska bevaras med föreslagen exploateringsgrad. Att planera för 100-150 nya bostäder adderat med permanentisering av fritidshus som utgör mer än halva fastighetsbeståndet är häpnadsväckande! Det spontana intrycket man får är att första steget är taget mot utveckling av villasamhälle och avveckling av landsbygd, detta är motsägelsefullt

jämfört med beskrivna värden i planprogrammet. Närmsta angränsade ort Timmervik är ett exempel på hur resultatet blir.

Förslaget i planprogrammet kommer att skapa långt mer än en dubblering av trafiken. Någon kollektivtrafik eller vägkapacitet som avlastar detta förhållande finns inte. Betydligt fler individer och besökstrafik i området är också en belastning på tystnaden. Tystnaden kommer dessutom kontinuerligt störas av vad omfattande byggprocesser medför. Resultat av nuvarande förslag kan bli att området i framtiden inte kan betraktas som ”tyst område ”där lugnet och småskaligheten dominerar. Det går heller inte bortse från risken att landsbygdskaraktären går förlorad. Flertalet av fritidshusen kommer att bli året runt bostäder på grund av de höga VA kostnaderna. För att säkerställa Aröds unika egenskaper bör man helt avvakta med ny bostadsbyggnation tills man ser effekten av permanentisering av fritidshusen.

”Landbygdskaraktär” är något som högaktas i planprogrammet Vad man kommer att tillåta när det gäller byggnadsyta, byggnadshöjd och placering blir avgörande för hur byggnader kan integreras och uppfattas i denna miljö. Här finns det anledning att fundera på hur resultatet kan bli med en ny detaljplan.

Ett exempel på ett scenario som kanske inte är otroligt efter en ny detaljplan i Aröd: Det första nya huset som byggs i Aröd blir avsevärt större än befintliga byggnader i alla avseenden, och kompletteras med dubbelgarage som bara det är större än många fritidshus. Utöver detta byggs ”Attefallshus” och annat på samma fastighet. Att det som en gång var en fyrkant på en tomtkarta över fastigheterna i Aröd har blivit tre fyrkanter blir en tänkvärd multiplikationsfaktor i området.

Denna ansamling av huskroppar som sannolikt belyses dygnet runt får en betydande negativ påverkan på gestaltningen i området. Även mörker är signifikativt för landsbygd och är viktigt för djur och människor som valt boplatsen. En sådan ”Lokal exploatering” på den egna fastigheten måste man också beakta i ett planprogram. Därför har också totala antalet huskroppar en avgörande betydelse för områdets karaktär.

Att man i förslaget undviker bebyggelse på jordbruksmark och på eller i anslutning till områden med höga naturvärden är bra och hänsynsfullt och helt i linje med nationella mål.

I det omfattande seriösa planprogrammet får man en känsla av att varsamhet och hänsyn ska vara vägledande för kommande beslut vilket verkar hoppfullt. Dock kan man oroas av att kommunen beslutat om VA-i kustzon och planerar för exploatering av de få kustnära orterna som riskerar att förvandlas från områden med landsbygdskaraktär till villasamhällen likt vad som ägt rum i exempelvis GBG kommun och utmed hela Hisingens kustområde om inget hindrar den utvecklingen. Där sa man också att exploatering skulle ske ”varsamt och med hänsyn”. Detta och dylika påståenden blev otvetydigt helt utan betydelse om man betraktar resultatet i de talrika exempel som numera förekommer utefter hela Bohuskusten som verkar vara på väg att bli en lång, smal kuststad med dimensionerna 200x1 km, enbart en tidsfråga!

Där har så kallad ”försiktig, gradvis exploatering” redan efter ett par decennier skapat betydande förändringar som automatiskt med jämna mellanrum utgör nya referensramar för kommande bedömningar av exploatering, helt enkelt en ohämmad kedjereaktion med anmärkningsvärda beslut där PBL inte tillämpas korrekt och som fortgår till vadå? Kort sagt, kontrakurs mot hållbar utveckling och nödvändig omställning! En logisk utveckling när exploateringsintressen får oproportionerliga fördelar vars intressen är kortsiktiga och få.

Motsatta intressen är långsiktiga och inkluderar fler värdefulla aspekter. Händelseförloppet skulle kunna dämpas till en mer balanserad förändring om man beaktar att fritidshus i stor utsträckning kommer att permanentiseras på grund av kostnaderna för VA. Bara detta skulle påtagligt öka årsboenden i kustnära områden utan tillägg av nya bostäder. Exploatering skulle kunna leda till en mer hållbar samhällsutveckling om man bara tillämpade hälften av vad man ger uttryck för i de omfattande konsekvensbeskrivningarna som utgör beslutsunderlag inför detaljplanering. Och om man därtill beslutar enligt intentionerna i PBL på ett konsekvent sätt.

När ledande politiker dessutom föreslår ett försvagat strandskydd blir graden av exploatering en huvudfråga och avgörande faktor för hur man kommer att förvalta och framtidsäkra det gemensamma arvet som tyvärr är allvarligt hotat.

KOMMENTAR

Informationen noteras.

Ett PM Trafik för Aröd har tagits fram. Det är en översiktlig trafikutredning som upprättats inför det nya samrådet för planprogrammet och utgör ett underlag. Förslaget enligt trafikutredningen innebär att endast omvandling är möjlig för befintlig bebyggelse samt enstaka avstyckningar inom befintliga bebyggelseområden kan prövas.

Det reviderade planprogrammet föreslår inga nya utbyggnadsområden, inte i Dalsberg/Flögen, ej heller i något annat oexploaterat område.

Se även information under ”Övergripande kommentar- fortsatt arbete”.

32.FASTIGHETSÄGARE 21 (2021-03-30)

Vi har valt att köpa en fastighet med odlingsbarmark vid ett kustnära område för att ha möjlighet att både få njuta av självhushållning, havet, ängarna och skogarna. En fastighet som brukats och gett människor mat i över 100 år. Tänk vilket kulturarv och värde i att bevara sådan fin och hanterad mark.

Vi tycker därför det är orimligt att bygga så många nya hus, det är bättre att få bra riktlinjer så att det är lättare för de som redan har fritidsboenden i Aröd att bli åretruntboende. Att få ut mer trafik längs denna redan hårt trafikerade väg känns inte rätt, man är redan orolig för att promenera/cykla längs de vackra vägarna ut till Aröd för att det är så trafikerat. Därför för oss känns det ologiskt att belasta vägen ännu mer.

Vi som flyttar ut till och redan bor i Aröd har valt denna landsbygdsmiljö av en anledning, om vi vill ha något annat så får ta vi oss in till Kungälv.

Vi är ett par på 23 resp. 28 år, som länge har letat efter en plats där man kan få njuta av landsbygden och kusten i all ära. Därför vill vi inte ha fler grannar och samhällen som byggs upp runt om oss för det måste finnas en plats för oss alla.

Alla vill inte bo i staden, inte ens vi unga. Tänk på att när även vi blir gamla att det ska finnas en plats för oss och alla våra barn/barnbarn att samla kraft och få ta del av ängar, betesmark, skogar, berg och hav. Bygger vi bort det nu så kommer vi få konsekvenserna sen, när vi inte längre kan välja mellan landet och staden. När all mark redan är förstörd. Vart ska då alla vi som vantrivs i tätbebyggda områden ta vägen? Vart ska vi som vill odla och föda upp vår egna mat få plats? Vart ska vi kunna hämta lugn och samla kraft? Vart ska vi som har intresset i att förvalta och bevara en levande landsbygd få vara?

Ta inte mer av vår dyrbara åkermark, den kommer inte igen. Alla år som den brukats på ett eller annat sätt, alla djur, växter och människor den har försörjt. Vi kan inte enbart se några år fram, utan vi måste tänka flera livstider fram, hur för mycket bebyggelse förstör. Det är inte rimligt att vi alla ska bo på samma lilla yta, bättre att sprida ut oss för både miljön och människans återhämtning.

Aröd är en fin plats för bad och båtliv på sommaren som folk från hela kommunen och grannkommuner vallfärdas till för att få komma ut och få njuta av en lugn plats på landet. Men resten av året så är det populärt att promenera i skog, längs med havet och upptäcka den vackra naturen. Låt folk få ha kvar ett område där hav och land går samman utan en sån ökad bebyggelse, det har vi tillräckligt med i resterande av kustnära orter i kommunen.

Sammanfattningsvis, tycker vi det är helt orimligt att öka med så pass många nya fastigheter. Bevara vår kultur, vackra promenad/cykelstråk/friluftsliv genom både Aröd och som sedan leds ut mot Timmerviken. Låt oss behålla den tystnad som idag finns, som vi idag är så glada att vi slipper så som tätbebyggelse, motorväg, järnväg och trafik som dånar konstant. Vi vill slippa se ljusa gatlampor som lyser dygnet runt för vi vill behålla det mörker och tystnad som ger oss återhämtning. Låt oss som valt att bo avsides på landet, få behålla vår plats på jorden just avskilt. I kommunen idag finns det inte många platser som är helt tysta men Aröd är en av de få platser som fått behålla sin naturliga stil.

KOMMENTAR

Informationen noteras.

Ett PM Trafik för Aröd har tagits fram. Det är en översiktlig trafikutredning som upprättats inför det nya samrådet för planprogrammet och utgör ett underlag. Förslaget enligt trafikutredningen innebär att endast omvandling är möjlig för befintlig bebyggelse samt enstaka avstyckningar inom befintliga bebyggelseområden kan prövas.

Det reviderade planförslaget föreslår ingen tillkommande exploatering på jordbruksmark.

Se även information under ”Övergripande kommentar- fortsatt arbete”.

33.FASTIGHETSÄGARE 22 (2021-04-30)

Fastigheten, [redacted] förvärvades 2016 som ett viktigt komplement till mina två sedan tidigare ägda gårdar. Jag arbetar heltid med jord- och skogsbruket och har min huvudsakliga inkomst därifrån. Min yngsta son kommer att ta över verksamheten på längre sikt den dagen jag lämnar på grund av ålder. Nedan beskriver jag delar av min verksamhet som utgår ifrån [redacted] samt öarna.

Vårt område ingår i riksintresse och markerna som är rika på kulturminnen restaureras för att återigen nyttjas som naturbetesmarker. Stengärdesgårdarna iordningställs och insektsdepåer anläggs för att tillsammans med betesdjuren gynna flora och fauna. Genom restaureringen ökar tillgängligheten för allmänheten utmed kuststräckan och friluftslivet främjas, något som även Naturskyddsföreningen brukar värna om. Som planprogrammet beskriver är stora områden i norra Aröd fortfarande igenväxta och svårtillgängliga.

Vårt åtagande gentemot Länsstyrelsen och Jordbruksverket omfattar även naturvårdande betesdrift på ett antal öar i området. Betesdjuren kräver tillsyn och djuren flyttas efter behov mellan fastlandet och öarna. Arbeten med stängsling, röjning, tillgänglighetsåtgärder m.m. kräver också transporter. Arbetet med att hålla

landskapet öppet på öarna möjliggörs genom att fastigheten fungerar som knutpunkt för transporterna. Djuren samt tillhörande material lastas, transporteras och lossas med båt samt djurpråm via stranden och den gamla stenbryggan.

Vintertid hålls djuren i bergshagarna som har en naturligt bra markbeskaffenhet. I anslutning till vinterhagarna ligger djurbyggnaderna anpassade för lamning och kalvning.

Under jaktsäsongen håller vi ner beståndet av räv m.m. för att minska antalet rovdjursangrepp på lammen. Vid eventuell akut avlivning vid skada eller sjukdom i djurbesättningen kan vi genom jakträtten på fastigheten hantera situationen skyndsamt i egen regi.

Småskaligt skogsbruk bedrivs på fastigheten. Av den skog som är avverkningsbar tillämpas plockhuggning med stor urskiljning då jag sågar upp virket i eget sågverk. Varje träd väljs alltså ut med omsorg innan det avverkas och det finns alltid en plan för vad det skall användas till. Restprodukterna ifrån skogen samt restaureringen av beteshagarna används till flis och ved. Verksamheten sköter jag med hållbarhet i fokus och är ojämförbar med konventionellt skogsbruk i stor skala.

Länsstyrelsen och kommunen står bakom, stöttar samt ser nyttan med vår jord- och skogsbruksverksamhet som bedrivs på [redacted] och på öarna. Vi får även uppskattning från många boende i Aröd som värdesätter att lättare kunna röra sig i markerna efter våra restaureringsåtgärder. Kalvnings- och lamningstiden är också uppskattade upplevelser.

För att verksamheten jag beskriver ovan inte skall försvåras är det nödvändigt att [redacted] inte kommer omfattas av detaljplan eller områdesbestämmelse. Vi ser fram emot den fortsatta dialogen med kommunen

KOMMENTAR

Informationen noteras. Fastigheten innefattas idag av områdesbestämmelser.

På grund av geotekniskt känsligt område, tillgänglighet samt att det finns höga naturvärden och riksintressen så föreslås varken nya tomter och inte heller omvandling inom området längs med kusten (betecknas med röd zon i det reviderade planförslaget).

ÖVRIGA INKOMNA SYNPUNKTER

34.SAMFÄLLIGHETSFÖRENINGEN BACKEN SÖDRA ARÖD (2021-03-14)

Samfällighetsföreningen Backen i Södra Aröd ansvarar för den del av Södra Arödsvägen, som ligger längst norrut. Utmed vår del av Södra Arödsvägen ligger fastigheterna [redacted]. Vi använder Södra Arödsvägen längs hela dess längd för att nå våra fastigheter. Vi måste alltså passera både Vadholmen och badstranden.

I förslaget till Planprogram för Aröd anges att man vill öka tillgängligheten för bad och rekreation. Om man besöker badstranden resp. Vadholmen en varm sommardag har man svårt att förstå hur dessa begränsade ytor skall kunna utnyttjas i än större utsträckning. Badgäster ligger tätt på båda sidor av vägen (och ibland t.o.m. på asfaltsvägen). I stort sett alla besökare kommer med bil. De flesta använder de anvisade parkeringsplatserna men alltför många respekterar inte att vägen är enskild och kör ända fram till badet trots att man saknar tillstånd. Mötesplatserna används då som parkering. Vi anser således att Södra Aröd inte tål fler badande.

Vägens stabilitet är för närvarande under utredning eftersom markundersökningarna inför kommande VA-utbyggnad visade på stor förekomst av kvicklera längs vägen och därmed risk för ras. Vi har nu tills fakta föreligger tvingats begränsa fordonsvikten på vägen till maximalt 3,5 ton. Vi anser därför att det är av största vikt att man inväntar resultatet av undersökningen av vägens stabilitet innan man planerar för ytterligare belastningar.

KOMMENTAR

Informationen noteras.

På grund av geotekniskt känsligt område, översvämningsrisk, tillgänglighet samt att det finns höga naturvärden och riksintressen så föreslås varken nya tomter och inte heller omvandling inom denna zon i planprogrammet (betecknas med röd zon i det reviderade planförslaget).

35.VADHOLMENS SAMFÄLLIGHETSFÖRENING (2021-03-21)

Synpunkter på förslag till Planprogram för Aröd i Kungälvs kommun (diarienummer KS2019/0414)

Vadholmens samfällighetsförening äger och förvaltar den del av Södra Arödsvägen som följer strandlinjen vid Vallby kile och Hakefjorden.

Planprogrammet slår fast att kustområdet i Aröd är en värdefull rekreationsmiljö för en stor mängd människor och man vill därför stärka allmänhetens tillgång till havet och utveckla den kommunala badplatsen.

Det sägs i planprogrammet att detaljplanen behöver beakta vägens (d.v.s. Södra Arödsvägens) framtida funktion, bl.a. stigande havsnivå och stabilitet samt att klimatanpassade skyddsåtgärder för stigande vatten krävs längs med befintlig väg. Vem anser kommunen är ansvarig för att vidta och bekosta dessa åtgärder? Vad är tidsplanen?

Vidare vill man utveckla större bad och badvikar. Hur skall detta ske utan ökad trafik på Södra Arödsvägen? Redan idag trafikeras vår del av Södra Arödsvägen av många motorfordon som saknar tillstånd för detta. Under badsäsongen händer det f.ö. att funktionshindrade inte kan använda handikappsparkeringen vid Vadholmsbryggan för att andra felparkerat där utan åtgärd från kommunen som har ansvaret.

Slutligen bör påpekas att flera områden längs den del av Södra Arödsvägen vi äger anses ha risk för jordskred och en kompletterande geoteknisk undersökning har beställts av kommunen vilken skall avrapportera det faktiska läget 1 juni 2021. Slutsatserna från undersökningen bör beaktas i planprogrammet och detaljplaneringen. Därför bör svarstiden för planprogrammet förlängas till hösten 2021 så att det geotekniska läget och dess möjliga konsekvenser för programmet kunnat analyseras i lugn och ro.

KOMMENTAR

Informationen noteras.

Inga förändringar föreslås inom Södra Arödsvägen längs kusten. På grund av geotekniskt känsligt område, översvämningsrisk, tillgänglighet samt att det finns höga naturvärden och riksintressen så föreslås varken nya tomter och inte heller omvandling inom denna zon (betecknas med röd zon i det reviderade planförslaget).

36.BJÖRKLIDENS SAMFÄLLIGHETSFÖRENING I ARÖD (2021-03-30)

Vi har tagit del av samrådshandlingen (KS2019/0414) avseende Planprogram för Aröd och har följande kommentarer och synpunkter.

Aröd har en unik karaktär i kommunen, som både ett landsbygdsområde och ett viktigt rekreationsområde för hela kommunen med sin vidsträckta kuststräcka med Vadholmens kommunala badplats. Denna halvö har en karaktär som kräver varsamhet och vård, ett synsätt som också präglade arbetet med kommunens översiktsplan.

Men innan vi går inte på bedömningen av olika förtätningsförslag vill vi gärna sätta in utvecklingen av Aröd i en större kontext. Kungälvs kommun har under de senaste åren varit en mycket expansiv kommun, med ny bostadsexploatering framför allt i Kungälvs och Ytterbys tätorter. Dessa tätorter har en väl utvecklad infrastruktur med kommunalt VA, närhet till samhällsservice samt närhet till E6 med kraftigt utbyggd kollektivtrafik mm.

Men hur har Kode utvecklats de senaste 30 åren? Varje försök till nyexploatering och förtätning av Kode tätort har i princip omöjliggjorts p g a järnvägsövergången som proppar igen hela omgivande vägnätet vid rusningstid. Vi vet alla hur det kan se ut där. Dessutom är siktförhållandena direkt trafikfarliga. Kommunen har drivit frågan om en planfri järnvägskorsning gentemot Trafikverket i 20 års tid, men vi ser ännu inget embryo till lösning på frågan.

Frågan blir av flera olika skäl alltmer angelägen. Kode tätort behöver ha ett större befolkningsunderlag för att kunna säkerställa en rimlig kommunal servicenivå i framtiden. Fler skattebetalare behöver vara med och dela på kostnaderna.

Den allt större andelen åretrunt-boende i kustnära områden som Aröd, Rörtången och Årsnäs har bidragit till en kraftigt ökad belastning på vägnätet.

Fram tills att en fungerande järnvägsöverfart i Kode har realiserats bör varken planprogram i Aröd, i Kode eller i andra orter väster om Kode omfatta någon ytterligare detaljplanelagd exploatering.

Kommunalt VA är naturligtvis en möjliggörare för exploatering, men trafikinfrastrukturen är det andra fundamentet som måste finnas på plats. Tyvärr konstaterar vi att vi fortfarande är långt ifrån en lösning i den frågan.

Man undviker trafikinfrastrukturfrågorna i planprogrammet med hänvisning till kommande detaljplaner. Vi menar att trafikfrågan bör vara en av de centrala frågorna i planprogrammet.

Åter till Aröd och planprogrammet. Vi ser en kontinuerlig omvandling av sommarhusen till åretruntboende i Aröd. För oss i ”Arödsdalens norra del” är situationen den samma. Det ökade åretruntboendet gör området levande året runt och vi slipper se sommarhusområden som ligger öde vintertid. Vi menar att den viktigaste utvecklingen för Aröd nu är att revidera de gamla planbestämmelserna och ge de boende i gamla sommarstugor möjlighet att bygga bostadshus som möter dagens standard och behov. Det är orimligt för en barnfamilj att bo på 50-60 m2 och dessutom tvingas betala totalt över 300 000 kr för en VA-anslutning!

Husen längs Björkliden och Korpedalsvägen har varsamt placerats vid ”bergsfoten” och smälter väl in i det omgivande landskapet. Den öppna dalgången framför husen skapar just den karaktär som kännetecknar Aröd. Denna miljö har av arkitekter

använts som ett föredöme vad gäller gestaltning, då hänsyn tagits både till husens placering på tomten och i förhållande till den omgivande miljön.

En detaljplaneläggning på andra sidan Björkliden enligt tankarna i planprogrammet skulle riskera att effektivt punktera den befintliga områdeskaraktären och dessutom endast ge ett blygsamt tillskott av bostäder.

Kommunen försöker nu påskynda exploateringen i Aröd om man jämför med avsikterna i översiktsplanen. Det finns inte förutsättningar för ett påskyndande av de skälen vi anför här.

Sammanfattning

Planprogrammet för Aröd bör inte omfatta någon nyexploatering över huvud taget innan frågan om järnvägskorsningen i Kode är löst. Kommundelen Kode behöver framför allt nyexploatering i tätorten Kode, för att säkerställa rimlig framtida kommunal service.

Aröd omvandlas snabbt från sommarhusområde till åretrunt-område. Det är viktigt att kommunen reviderar gamla detaljplaner så att befintliga hus kan byggas ut till dagens normer vad gäller storlek och standard. Det ligger också helt i linje med en för varje fastighetsägare kostsam VA-utbyggnad i Aröd.

Aröd har en unik karaktär, vilket både översiktsplan och planprogram i fler sammanhang lyfter fram. Arödsdalens norra del är omvittnat välgestaltad med stor hänsyn tagen till omgivande miljö. Därför motsätter vi oss detaljplanelagd exploatering framför allt i Arödsdalens norra del längs Björkliden och Korpedalsvägen.

KOMMENTAR

Informationen noteras.

Den planskilda korsningen är en fråga för Trafikverket och ligger längre fram i tiden, då den inte är prioriterad i nuläget från Trafikverkets sida. Mer information kring denna finns med i fördjupad översiktsplan (FÖP) för Kode.

Ett PM Trafik för Aröd har tagits fram. Det är en översiktlig trafikutredning som upprättats inför det nya samrådet för planprogrammet och utgör ett underlag. Förslaget enligt trafikutredningen innebär att endast omvandling är möjlig för befintlig bebyggelse samt enstaka avstyckningar inom befintliga bebyggelseområden kan prövas.

Det reviderade planprogrammet föreslår inga nya utbyggnadsområden, inte i Dalsberg/Flögen, ej heller i något annat oexploaterat område.

37.SVENSKA UMTS-NÄT AB (2021-03-24)

Svenska UMTS - Nät AB har på fastigheten [redacted] nyttjanderätt för anläggning av mobilbasstation.

Det är av största vikt för samhället och dess infrastruktur att UMTS kan bibehålla aktuell mobilbasstation och att mobilbasstationen inte berörs av aktuellt planprogram. UMTS ska även framöver kunna bibehålla och aktivt använda sig av det avtalade området, samt tillfartsväg utan hinder.

KOMMENTAR

Informationen noteras.

38.POST NORD (2021-03-16)

Post ska kunna delas ut miljövänligt, kostnadseffektivt, trafiksäkert och med hänsyn till arbetsmiljön för chaufförer och brevbärare. För att det ska kunna genomföras i praktiken behöver utdelningen standardiseras.

Vid nybyggnation av villor/radhus och industriområden 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 utdelningsforbattringar@postnord.com för dialog gällande godkännande av postmottagning i samband med nybyggnation.

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

KOMMENTAR

Informationen noteras.

39.NATURSKYDDSFÖRENINGEN (2021-03-30)

Övergripande synpunkter på Planprogrammet:

"Syftet med planprogrammet är att samordna och avväga olika intressen samt ange ställningstaganden inför fortsatt utveckling av Aröd, att i samband med utbyggnation av kommunalt VA ta ställning till framtida bostadsutveckling i området. Att möjliggöra en försiktig komplettering av bostadsbebyggelse utifrån ortens karaktär och omvandla områdesplaner till detaljplaner. /.../ I enlighet med gällande översiktsplanen (ÖP2010) och kommunala mål, kan utvecklingen av området möjliggöra för fler åretruntboende och besökare samt stärka Aröds funktion som grannby till serviceorten Kode"(s 5). I planprogrammet framhålls att Aröds karaktär som landsbygdsområde ska bibehållas med tillgång till rekreation och natur för boende och besökare samt att Aröd är en stor tillgång för det rörliga friluftslivet, både lokalt och för hela kommunen. Vi instämmer i detta men tillägger att många besökare som uppskattar Aröd även kommer från omkringliggande kommuner.

I planprogrammet nämns betydelsen av att värna riksintressen och förstärka naturvärden samt tillgängliggöra dessa för allmänheten. Det handlar om bad, strandområden, utsiktsplatser men också den kvalitet som finns i Aröd med tysta områden. Landskapbilden med kust, jordbrukslandskapet och skogen beskrivs på ett omfattande sätt där det nämns viktiga faktorer som bidrar till det stora värdet i halvön. Bondgårdar och öppen odlingsmark nämns särskilt.

Kustområdet utgör riksintresse för naturvården. I den Naturvärdesinventering som genomfördes 2019 (2–4 juli, 10 september) har naturvärden, naturvårdsarter och värdeelement identifierats och beskrivs i kartor, text och bild. Detta material har stor betydelse för kommande detaljplanearbete men behöver kompletteras med inventeringar andra perioder under året för att täcka in ytterligare naturvärden. Strandskyddat område har inte inventerats. Strandängar är mycket rika biotoper. Detta behöver beaktas om någon form av ingrepp planeras i strandområdet, till exempel på Vadholmen.

Sammantaget anser vi att beskrivningen av planområdet tillsammans med Naturvärdesinventeringen ger en bra bild av Aröd och områdets värde för de som bor i området och för besökare. Det värde som området bidrar med består av naturmark, kulturmark, hav och vattenområden. Det finns berg, dalgångar, stränder, betesmarker, våtmarker och skogar av olika karaktär. Det finns fåglar, djur, insekter, växter och träd som alla har etablerat sig på en viss plats där de kan överleva. Det handlar om den biologiska mångfalden och de nödvändiga ekosystemstjänsterna.

Samrådsredogörelse

Kungälvs kommun

Vem värnar dem som har sin boplats i naturen? För vem finns naturen? Har naturen själv några "rättigheter"? Det är viktiga frågor att ställa sig innan ett område exploateras och ger ökad befolkning, mer trafik, buller, ökad belysning och andra konsekvenser.

I planprogrammet föreslås en prövning av 100–150 nya bostäder, kanske också avstyckningar på befintliga fastigheter (s 28). Målsättningen är att dessutom skapa förutsättningar för helårsboende genom utökade byggrätter.

Det känns angeläget att Aröd även i framtiden kommer att vara ett landsbygdsområde med en blandad bebyggelse med fritidshus, permanentboende och gårdar. Det är mycket värdefullt med kulturmiljön, åkermarkerna, betesmarkerna och djurhållningen, den mångfasetterade naturmiljön som ger boende och besökare tillfälle till olika upplevelser, tystnaden och områden utan ljusföroreningar.

1. Vårt ställningstagande

a) Vi ser positivt på följande:

att Aröd kommer att utgöra ett sammanhållet planområde med detaljplaner som reglerar var det finns möjlighet att bygga, hur omvandling från fritidshus till helårsboende skall genomföras och hur bebyggelsen skall gestaltas med hänsyn till kulturmiljö och landskapsbild

att det centrala landskapsrummet med jordbruksmarken i "Arödsdalen" skall bevaras. Det är bra och särskilt positivt att område B i figur 16, s 40 nu ingår i jordbruksmarken som ej ska bebyggas

att planprogrammet lyfter fram områdets karaktär och att den skall bibehållas

att det påpekas vikten av att undvika att Aröd får karaktär av stadsnära villaområde

att Aröd ska bevaras och utvecklas för det rörliga friluftslivet, på så sätt kommer Aröd att vara en stor tillgång för såväl boende kommunen som besökare från annat håll

att inga nya bostäder kan tillkomma längs kusten

b) Vi anser:

att när Kungälv bebyggs skall det ske "inifrån och ut", nära kollektivtrafik till exempel i närheten av Kode där det finns såväl tåg som buss med täta turer (jmfr ÖP2010 Strukturbild s 11)

att planprogrammets förslag med 100-150 nya bostäder ger negativ påverkan på miljön ur alla aspekter. I Aröd finns idag 250 hus, förslaget innebär en ökning med 50 % vilket står i stark kontrast till planprogrammets uttalande om "en försiktig komplettering".

att en omvandling från fritidshus till året-runthus ger en tillräckligt stor ökning av boende. Hälften av husen, ca 125, är fritidshus. Om dessa omvandlas till helårsboende kan antalet invånare på sikt mer än fördubblas från dagens 360 (jmfr ÖP2010, underlagsrapport Bostäder och verksamheter s 16). Detta är en tillräckligt stor ökning med tanke på områdets karaktär, smala vägar, brist på kollektivtrafik och därmed i det närmaste totalt bilberoende.

att området som kallas "Dalsberg" (s 31) skall strykas helt som tänkbart för bebyggelse. Det ligger i ett mycket uppskattat område, det enda större sammanhängande skogsområdet, och genomkorsas av stigar från olika delar av Aröd. Det utgör ett nav i området. En bebyggelse skulle totalt slå sönder upplevelsen för dem som använder området för rekreation. Att bygga inne i skogen är helt fel. Vägar måste dras in i området, hus och boende genererar ljus och ljud. Ett

bostadsområde här skulle förstöra och störa ekosystemen som har diffusa gränser där habitatsstörningar kan få långtgående konsekvenser. Nämnas kan att den 4 mars meddelade EU-domstolen dom i mål om förhandsavgörande angående hur förbuden i fågel- och livsmiljödirektiven ska tolkas. I Sverige har förbuden genomförts i artskyddsförordningen som nu är under utredning (Dir. 2020:58, betänkande överlämnas 14 maj 2021). Eftersom det rör sig om de EU-regler som ligger till grund för artskyddsförordningen kan avgörandet få stor betydelse. Rättsfallet i Sverige rör skogsbruk men EU-domstolen uttalar sig generellt om artskyddet. Mark- och miljööverdomstolen har redan ändrat sin praxis, vilket skedde i ett mål om kalkbrytning på Gotland. Utöver kalktäkter kommer andra markintensiva verksamheter att påverkas såsom exploatering för bebyggelse och infrastruktur, skogsbruk, vindkraft och vattenkraft. (Källa https://www.naturskyddsforeningen.se/nyheter/eu-dom-skarper-skyddet-av-arter)

2. Några kommentarer:

a) Ljusföroreningar

Förlusten av mörker är ett växande problem. När allt större områden i ett landskap har belysning en större del av dygnet påverkas arter och ekologiska processer. Ljusförororeningar har negativa eller oönskade effekter på djur och växter och även för människor. Det är sedan tidigare känt att fladdermöss som behöver mörkret för att hålla sig undan rovfåglar mist sin trygghet när kyrkorna, deras bostäder, är upplysta. Nyare rön visar att ljusföroreningar är negativa även för insekter, fåglar och växter. Detta behöver beaktas i gestaltningsarbetet i planprogrammet. Källa: Biodiverse nr 3 2020, SLU, Centrum för biologisk mångfald).

b) Förtätning

Fler boende och större byggyta på befintliga tomter utgör i sig en förtätning. Denna förtätning/ökning anser vi är tillräckligt omfattande.

c) Biltrafik och avstånd från Aröd till Kode

I Planprogrammet för Aröd föreslås en ökning av antalet bostäder med 100-150. I dag finns det 250 hus varav hälften är fritidshus . Om fritidshusen omvandlas till permanenthus kan sammanlagda antalet hus uppgå till 350-400. Det kommer att innebära en mycket kraftig ökning av biltrafiken i Aröd; på Arödsvägen, Södra Arödsvägen, Norra Arödsvägen, Nedre Rådalsvägen samt vägar som anknyter till dessa. Antal körda km kommer att öka när nya bostäder tillkommer samt när fritidshus omvandlas till åretruntboende. Den sammanlagda km-sträckan ökar förstås med den sträcka varje bil kör och därför är det missvisande att det står i planprogrammet att Aröd ligger ca 5 km från Kode i när det för en ganska stor andel boende rör sig om en sträcka på 10 km. Miljöbelastning i form av utsläpp ökar i relation till antal körda km.

d) Kollektivtrafik

Vi anser att det inte är möjligt att bygga i Aröd utan tillgång till fungerande kollektivtrafik. Förslaget att pröva 100-150 nya bostäder utöver omvandling av fritidshus måste sättas i relation till ökade transporter till sådant som hör ihop med vardagen; arbete, samhällsservice, handel, fritidssysselsättning mm. Naturvårdsverket (PM 20180131) framhåller betydelsen av Transportsnål bebyggelse - människors val att resa med kollektivtrafiken liksom gång- och cykeltrafiken gynnas av en förtätad sammanhållen bebyggelsestruktur med hög befolkningstäthet, funktionsblandning och närhet till service och arbetsplatser. Utglesning av bebyggelse och verksamheter bidrar däremot till ökat biltrafikarbete och minskad konkurrenskraft för kollektivtrafik, gång- och cykeltrafik (Källa: Naturvårdsverket PM 20180131).

En kraftig ökning av boende i Aröd kommer inte att bidra till måluppfyllelse när det gäller Agenda 2030 och hållbarhetsmålen. Ökad biltrafik står i motsats till "Agenda 2030 och Kungälvs kommun Bilaga till Förvaltningens verksamhetsplan 2021-2023 " där man frågar sig: Hur kan Kungälvs kommun omsätta de globala, nationella och regionala ambitionerna till konkret handling och förändring i verksamheten? I Mål 9, 11 och 13 nämns utsläpp och klimatfrågan i förhållande till biltrafik och kollektivtrafik. (Källa: https://www.kungalv.se/siteassets/dokument/kommun-och-politik/arsredovisning/ks2020-1019-1agenda-2030-och-kungalv-bilaga-till-forvaltningens-verksamhetsplan-2021-2022-20-931432_1_1.pdf) För att det ska vara möjligt att välja kollektivtrafik i Aröd behövs många turer på lämpliga dagar och med direkt koppling till Kode. Nuvarande linjebuss har inga direkta turer till Kode som är serviceorten. Linje 309 utgår från Kungälv och går via Kareby, några få turer per dag, ännu färre på sommaren och inga turer på helger. Om det ska vara möjligt att "ändra beteende" måste det finnas realistiska valmöjligheter.

e) Järnvägsövergången

Vi anser att innan det är möjligt att bygga i Aröd måste järnvägsövergången i Kode vara planfri eller på annat sätt åtgärdad. Med de förslag som finns i planprogrammet kommer trafiken att öka och ytterligare belasta järnvägsövergången. Det är helt oacceptabelt ur bland annat trafiksäkerhetssynpunkt.

3. Hur kan Aröd utvecklas?

Enligt planprogrammet är utveckling kopplad till fler boende genom ökad bebyggelse i Aröd. Denna utveckling står i kontrast till flera av utvecklingsmålen så som de uttrycks i kommunens dokument om Agenda 2030

(Källa https://www.kungalv.se/siteassets/dokument/kommun-och-politik/arsredovisning/ks2020-1019-1agenda-2030-och-kungalv-bilaga-till-forvaltningens-verksamhetsplan-2021-2022-20-931432_1_1.pdf)

Det finns andra möjligheter till utveckling som gynnar måluppfyllelse

a) Restaurera betesmarker och våtmarker

Under slutet av 2021 förväntas EU-kommissionen presentera rättsligt bindande mål om återställande av natur. Kommissionen har inlett detta arbete med att inbjuda människor att fram till 2021-04-05 ge sin syn på innebörden av restaurering av natur (för information: restore.nature.eu

I Sverige intensifieras arbetet med Grön infrastruktur. Miljömålsrådets årsrapport som presenterades 1 mars innehåller bland annat förslag till regeringen för perioden 2021. Rådets förslag är framåtriktat. Det finns, menar vi, all anledning att redan på ett tidigt stadium i planprocessen hantera grön infrastruktur.

Att utveckla den gröna infrastrukturen i Aröd är ett av stegen för att uppnå generationsmålet och miljökvalitetsmålen. I Naturvärdesinventeringen anges olika naturvärdesobjekt; nio småvatten samt områden med betesmark och biotopskydd. Det finns flera objekt som är lämpliga att restaurera.

Miljömålsrådet arbetar i sju programområden varav ett är Insatser för grön infrastruktur. En av de viktigaste förutsättningarna för att den biologiska mångfalden ska kunna producera ekosystemtjänster är att det finns en funktionell grön infrastruktur. Rådets förslag till regeringen 2021 innefattar 4 etappmål om grön infrastruktur: 1) hyggesfritt skogsbruk, 2) ekologisk funktionalitet i slättbygd 3) restaurerad eller återskapad grön infrastruktur i anslutning till bebyggelse, natura 2000-områden och värdetrakter 4) hur grön infrastruktur ska beaktas i beslut och planer, (planprogram nämns särskilt) som rör mark- och vattenanvändning. I

etappmålen betonas betydelsen av att betesmarker, våtmarker och småbiotoper bevaras och sköts så att de bidrar till att stärka biologisk mångfald och grön infrastruktur och dessutom att de restaureras, återskapas och nyanläggs. Stärkt ekologisk funktionalitet genom fler och bättre skötta betesmarker, våtmarker och småbiotoper ökar också ekosystemens resiliens/motståndskraft i ett förändrat klimat. " I enskilda beslut och planer om mark- och vattenanvändning tas i dagsläget sällan eller aldrig hänsyn till hur olika åtgärder påverkar biologisk mångfald och ekosystemtjänster i ett landskapsperspektiv. Bristen på helhetsperspektiv och bedömningen hur det tillsynes lilla beslutet eller planen påverkar de stora sammanhangen är en viktig del till varför vi idag inte uppnår många av de landskapsanknutna miljömålen. (Källa: Miljömålsrådets årsrapport 2021 (pdf 1,4 MB)

Betesmarker

Det finns goda förutsättningar för naturbete i Kungälv. Som information kan nämnas det nystartade Naturbetesprojektet i Myggstaviken vid Sjöhåla. I Aröd finns områden som är väl lämpade för naturbete. Ett exempel är den norra delen av Arödsdalen där det i planprogrammet föreslås nybyggnation. Ett annat sätt att använda den tidigare betesmarken är att restaurera och återskapa den. Marken är också mycket användbar för så kallad "Tillsammansodling". Sådana projekt finns i Kungälv och andra delar av landet och är mycket uppskattade då de bidrar till såväl social samvaro som lokal livsmedelsproduktion.

Våtmarker

I Aröd finns många myrar, små dammar och mindre sjöar. Några av dessa noteras i Naturvärdesinventeringen: Ncab-2016-3, 7, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19 samt 21. Ytterligare våtmarker finns, bland annat på bergshöjden i anslutning till Ncab-2016-5, väster om Arendalsvägen samt söder om den så kallade allén i en sänka på andra sidan stengärdsgården.

Det finns flera av dessa objekt som kan bli föremål för restaurering.

Följande miljömål berörs av våtmarkernas status:

– Myllrande våtmarker

– Levande skogar

– Levande sjöar och vattendrag – Ett rikt växt- och djurliv.

– Begränsad klimatpåverkan

(Källa: https://www.naturvardsverket.se/Sa-mar-miljon/Vatten/Vatmark/)

"Våtmarker ger oss många viktiga ekosystemtjänster, som klimattjänster, vattenrenande och vattenhushållande funktioner – tjänster som vi går miste om när våtmarkerna är utdikade eller påverkade på annat sätt. Många växter och djur är också beroende av våtmarker under hela eller delar av sin livscykel. Våtmarker är en av de artrikaste biotoperna vi har, med en stor mångfald av insekter, kärlväxter, mossor, groddjur och fåglar. Förlust av lämpliga våtmarkshabitat är ett av de största hoten för cirka 800 rödlistade arter". (Källa: Våtmarker i Risveden Rapport från en inventering av våtmarkerna skogsområdet Risveden med avseende på utgrävningar, dikningar och andra ingrepp. Januari 2021. s 6)

Kommunen har en nyckelroll för att synliggöra och ta fram strategier för hur ekosystemtjänster ska bevaras och utvecklas. Detta kan med fördel synliggöras i planarbetet. (https://www.boverket.se/sv/PBLkunskapsbanken/).

5. Förbättringar för friluftsliv, rekreation och människors hälsa.

a) Varför kommer människor till Aröd?

Aröd är ett område som människor har glädje av att besöka alla årstider. Aröd är lantligt, tyst och ostört, har sammanhängande naturområden, höjder med vid utsikt över hav och land, härliga bad, lättillgängliga promenadvägar, ett nätverk av stigar i varierad natur som ger människor många olika naturupplevelser. De kunde valt Marstrand eller annat ställe men många väljer Aröds strand som ligger avskilt från bebyggelse och trafik och "ute på landet".

Vid en exploatering med ökad bebyggelse förändras den unika karaktären i Aröd oåterkalleligt. Därför anser vi att planarbetet skall inriktas på omvandling när det gäller bebyggelse.

Att utveckla Aröd när det gäller friluftsliv ligger helt i linje med Naturvårdsverkets satsning Friluftslivets år 2021 som har som mål att 10 procent av Sveriges befolkning ska vara ute mer under 2021 än tidigare. Friluftslivets år 2021 handlar om att lyfta friluftslivet, att få många nya människor att vara ute och att visa upp alla de värden som friluftslivet har. (Källa: https://www.naturvardsverket.se/Miljoarbete-i - samhallet/Miljoarbete-i-Sverige/Uppdelat-efter-omrade/Friluftsliv/Friluftslivets-ar/

Naturens betydelse för folkhälsan är oomtvistad. Samtidigt är det väsentligt att människor förstår värdet av naturen och värnar den. Information om naturupplevelser och olika aktiviteter kopplade till hållbarhetsmål kan ge besökare fina upplevelser och ökad förståelse för ekologiska sammanhang.

Det uttrycks så här i den nyutgivna skriften om våtmarker i Risveden:

”För att förstå behöver vi platser som vi kan besöka och uppleva med våra egna sinnen. Vi behöver få närkontakt med riktig natur för att kunna rusta oss med inspiration och med genomskådande blick.” (Källa: Våtmarker i Risveden Rapport från en inventering av våtmarkerna skogsområdet Risveden med avseende på utgrävningar, dikningar och andra ingrepp. Januari 2021.)

b) Badplatserna

Gör det lite trevligare på Vadholmen och södra Aröds strand!

Vadholmen:

Vadholmen är en ö med landförbindelse. Den användes som betesmark fram till 1950-talet vilket bidragit till en omväxlande flora. Ön är kuperad med berg i dagen, små dalgångar med bland annat aplar, rönn, sälg, björnbär. Det finns härliga klippor, badstegar, en liten strand, en brygga samt en tillgänglighetsanpassad ramp. Några bänkar finns placerade i närheten av bryggan. Utrustningen behöver ses över och förbättras.Den nuvarande byggnaden behöver rustas upp för att tillgodose besökares behov av och tillgång till toaletter med bättre hygienisk standard.

Att beakta

Vadholmen har en mycket fin flora. Vid ingrepp som påverkar naturen behövs en inventering. Nämnas kan Granspira Pedicularis sylvatica som är en rödlistad art och Jungfrulin, Polygala Vulgaris som har två rödlistade arter inom släktet.

Södra Aröds strand:

I dagsläget finns två hyrtoaletter så kallade Bajamajor. Det behövs toalettmöjligheter med bättre hygienisk standard. Ytterligare sittplatser och fler avfallskärl är önskvärt.

P-platser Arendalsvägen.

I planprogrammet står det att parkeringen behöver utökas. Badplatsen är som mest välbesökt under två-tre veckor på sommaren när det är riktigt solig och varmt. Det händer vid enstaka tillfällen att tre-fyra bilar parkerar på Arendalsvägen. Övrig tid på sommaren och andra årstider finns det plats på parkeringen.

Avslutningsvis:

Att besöka naturen i Aröd ger många upplevelser. Att stå stilla i den tysta skogen och se en räv vandra förbi, se och höra kungsfåglarna som rör sig som fjun i granarna under ständigt födosök, att smyga i mörkret och lyssna på ugglornas läte i vårnatten, att känna vinden vid havet och höra vågorna som frasar in mot stranden, att stå vid Valborgs rös och andas in den friska luften och se ut över Hakfjorden eller njuta av viddkänslan uppifrån Bergliden. Att veta något om närområdet, dess historia och natur, veta var det finns vattensalamander, blåsippa, guldlockmossa kan ge upplevelserna en särskild dimension men även utan denna kunskap är vistelsen i naturen en stark upplevelse i sig.

Fler bilder och bilaga om stigar finns i yttrandet. För att se yttrandet i sin helhet hänvisar vi till kommunens ärendenummer KS2019/0414.

KOMMENTAR

Informationen noteras. Den planskilda korsningen är en fråga för Trafikverket och ligger längre fram i tiden, då den inte är prioriterad i nuläget från Trafikverkets sida. Mer information kring denna finns med i fördjupad översiktsplan (FÖP) för Kode.

Ett PM Trafik för Aröd har tagits fram. Det är en översiktlig trafikutredning som upprättats inför det nya samrådet för planprogrammet och utgör ett underlag. Förslaget enligt trafikutredningen innebär att endast omvandling är möjlig för befintlig bebyggelse samt enstaka avstyckningar inom befintliga bebyggelseområden kan prövas.

Ytterligare naturvärdesinventeringar genomförs i kommande detaljplanearbeten för att identifiera och bevara värdefulla biotoper och objekt.

På grund av geotekniskt känsligt område, översvämningsrisk, tillgänglighet samt att det finns höga naturvärden och riksintressen så föreslås varken nya tomter och inte heller omvandling inom området längs med kusten (det som betecknas röd zon i det reviderade planförslaget).

Det reviderade planprogrammet föreslår inga nya utbyggnadsområden, inte i Dalsberg/Flögen, ej heller i något annat oexploaterat område såsom tidigare områden med jordbruksmark.

I ett landsbygdsområde som Aröd kommer bilen troligtvis alltid vara första transportalternativet för många boende. Det kommer att vara svårt att uppnå ett större hållbart resande, då avståndet till frekvent kollektivtrafik är långt. Kungälvs kommun har dock kontinuerlig dialog med Västtrafik.

Samrådsredogörelse

Kungälvs kommun

FÖRÄNDRING AV PLANPROGRAMMET

Planprogrammet har genomgått en omfattande revidering sedan det tidigare samrådet. Flera delar har omarbetats i grunden, både vad gäller innehåll, struktur och inriktning. Synpunkter som inkommit under samrådet har beaktats och lett till förändringar i programmet.

Eftersom ändringarna är omfattande och det gått några år sedan föregående samråd, så går det reviderade planförslaget ut på nytt samråd.

Sedan föregående samråd har följande utredningar utförts och nedan beskrivs de största förändringarna med planprogrammet sedan föregående samråd:

Utredningar

- PM Geoteknik/Bergteknik, AWER Geoteknik, 2023-05-31
- PM Aröd Trafikutredning, 2025-10-23

Planprogrammet

- De redan exploaterade områdena, områden som omfattas av områdesbestämmelser samt de som ingår i gällande detaljplaner, har tagits med i analysen. Områdena har kategoriserats utifrån deras potential för omvandling och förtätning. Varje zon präglas av vissa gemensamma förutsättningar. Indelningen omfattar fem zoner, grön, blå, rosa, lila och röd zon. Bedömningen utgår från i vilken grad nuvarande förhållanden möjliggör nya detaljplaner för större byggrätter eller enstaka nya tomter, eller om området helt saknar sådana förutsättningar.
- Det reviderade planprogrammet föreslår inga nya utbyggnadsområden, inte i Dalsberg/Flögen, ej heller i något annat oexploaterat område såsom tidigare områden med jordbruksmark. De främsta skälen till detta är påverkan av landskapsbild och rekreation, trafiksäkerheten och framkomligheten längs väg 624 samt det medföljande utökade behovet av kommunal service såsom barnomsorg, hemtjänst, skolskjuts mm.
- På grund av geotekniskt känsligt område, översvämningsrisk, tillgänglighet samt att det finns höga naturvärden och riksintressen så föreslås varken nya tomter och inte heller omvandling inom området längs med kusten (det som i planprogrammet markeras med röd zon).

Pernilla Attnäs Björk
Enhetschef Plan, mark och exploatering
Samhälle och utveckling

Ulrica Reuterberg och Tanya Dam
Planarkitekter
Samhälle och utveckling

BILAGA 1. LÄNSSTYRELSENS SAMRÅDSYTTRANDE

Förslag till program för Aröd i Kungälvs kommun, Västra Götalands län

Handlingar daterade 2021-01-12 för samråd enligt 5 kap 11 § plan- och bygglagen (PBL 2010:900) i dess ordalydelse före 1 januari 2015.

Länsstyrelsens samlade bedömning

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

Programmets syfte

Syftet med planprogrammet är att samordna och avväga olika intressen samt att ange ställningstaganden inför fortsatt utveckling av Aröd, att i samband med utbyggnation av kommunalt VA ta ställning till framtida bostadsutveckling i området. Att möjliggöra en försiktig komplettering av bostadsbebyggelse utifrån ortens karaktär och att omvandla områdesplaner till detaljplaner.

I kommunens Översiktsplan (ÖP 2010) antagen av kommunfullmäktige 2012-01-19,står Aröd för bl.a. Bygg vidare på dagens struktur, utveckla serviceorterna och använd prioriterade kustområden för boende, rekreation och besöksnäring. Översiktsplanen pekar ut olika områden för bostäder 2050. Befintliga bostadsområden anges som möjliga för förtätning eller omvandling (d v s omvandling från fritidshus till åretruntboende). Enligt ÖP2010 ska inga nya tomter eller nya avstyckningar tillskapas i kuststräckan. Prioriterade kustområden för boende med kollektivtrafik (möjlighet till omvandling av fritidshus samt ny exploatering): Kovikshamn, Tjuvkil, Instön, Ödsmålsmosse/Rörtången, Aröd.

Länsstyrelsen anser att planprogrammet på ett bra sätt har beskrivit förutsättningarna för att utveckla Aröd. Det är positivt att planprogrammet lyfter och hanterar landskapets olika karaktärer och dess samlade natur- och kulturvärden. Programmets ambition är att Arödsdalens odlingsmark fortsatt ska ha en öppen karaktär med sparsam bebyggelsekomplettering i utkanter och impediment. För ny exploatering i mer kuperade områden anges att bebyggelsen inte ska sticka över terrängens höjdpunkter.

Länsstyrelsen ser positivt på att kommunen har tagit fram en naturvärdesinventering i samband med framtagandet av planprogrammet. Denna utgör ett bra underlag vid kommande planarbeten och ger bra vägledning för var det exempelvis kommer behövs mer riktade inventeringar av exempelvis grod- och kräldjur.

Prövningsgrunder som kan bli aktuella vid detaljplaneskede är Miljökvalitetsnormer för vatten, Hälsa och säkerhet avseende översvämningsfrågor, skyfall samt geoteknik.

För att planprogrammet ska ligga till grund för kommande detaljplanering ser länsstyrelsen dock att det finns ett behov av kompletteringar inom några områden.

Motiv för bedömningen

Prövningsgrunder enligt PBL 11 kap. 10§

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

• Riksintresse (både MB kap 3 och 4, se listan i webbgis)
• Mellankommunala frågor och regionala förhållanden
• Miljökvalitetsnormer (MKN) (MB 5 kap, luft och vatten)
• Strandskydd (MB 7kap)
• Hälsa och säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion (buller, strålning, risk för olyckor, översvämning, erosion).

Länsstyrelsen anser att nedanstående prövningsgrunder kan komma att bli aktuella för föreslagen exploatering vid kommande planskede.

Hälsa/Säkerhet

Översvämning
Kommunen skriver i planprogrammet att risker för höjda havsvattennivåer och klimatanpassning ska utredas i samband med framtagande av detaljplan, vilket är bra. Kommunen skriver också att tillfartsvägen till området Södra Aröd/Kusten riskerar att översvämmas vid framtida havsnivåer. Det behöver framgå i kommande handlingar om det finns en översvämningsrisk för föreslagen exploatering och i så fall vilka planeringsnivåer som gäller för planerad bebyggelse och hur dessa förhåller sig till Länsstyrelsens planeringsnivåer i handboken Stigande vatten. Det är viktigt att framkomligheten till planerade områden fungerar, det ska gå att ta sig till och från sin bostad på ett säkert sätt, utryckningsfordon ska också kunna ta sig fram till bostäder även vid en översvämningshändelse. Kommunen behöver redovisa hur man säkerställer detta antingen genom åtgärder på befintlig väg eller genom alternativa vägar som kan användas vid översvämning.

Skyfall
Extrem nederbörd/skyfall är något som kan orsaka problem redan idag och som förväntas bli vanligare och intensivare i framtiden. Konsekvenserna av ett skyfall, minst ett 100-årsregn, behöver utredas och beskrivas. Särskilt viktigt är att ny bebyggelse inte tar skada eller orsakar skada vid en översvämning, planerad exploatering får heller inte förvärra situationen vid ett skyfall för intilliggande eller nedströms liggande områden. Framkomligheten till och från planområdet i händelse av översvämning behöver också fungera. Eventuella skyddsåtgärder behöver beskrivas och säkerställas. Länsstyrelsen förordar generellt att skyfallsfrågan hanteras på en övergripande nivå och inte inom varje enskild detaljplan för att på så sätt få till helhetslösningar som fungerar för ett större område. Mer information finns i ”Rekommendationer för hantering av översvämning till följd av skyfall” (Fakta 2018:5), utgiven av länsstyrelserna i Stockholm och Västra Götaland.

Geoteknik
Länsstyrelsen anser att kommunen behöver komplettera med en karta som redovisar risker för ras och skred inom området. Länsstyrelsen instämmer med SGI:s synpunkter att det är lämpligt att lyfta ras och skredfrågorna redan i planprogramskedet för att möjliggöra effektivera hantering av frågorna i kommande detaljplanering (daterat 2021-03-23).

MKN-Vatten

Ekologisk status för närliggande vattenförekomst Hake fjord är måttlig och kemisk status uppnår ej god. Miljökvalitetsnormen är god ekologisk status senast 2027 samt god kemisk ytvattenstatus.

Kommunen behöver visa hur planerade åtgärder påverkar möjligheterna att nå uppsatta MKN för vatten. Kommunen ska visa på vilka grunder bedömningen har gjorts, exempelvis med stöd av uppgifter från en dagvattenutredning eller annat underlag som berör vattenkvalitén. Enligt 2 kap. 10 § PBL får planläggning inte medverka till att en miljökvalitetsnorm, MKN, enligt 5 kap Miljöbalken överträds.

Råd enligt 2 kap PBL och MB

Strandskydd
Länsstyrelsen tolkar det som att det inte finns några planer på förtätning eller utökad bebyggelse i etappområdet Södra Aröd/Kusten. Länsstyrelsen vill ändå upplysa om att strandskydd inträder i dessa delar vid eventuell ny detaljplanering av området.

Hela kuststräckan utmed planområdet omfattas av strandskydd vilket innebär att det krävs strandskyddsdispens för att tillskapa nya båtplatser. Planprogrammet bör kompletteras så att det framgår alternativ bör det framgå om kommunen har planer på att upphäva strandskyddet i delar av kuststräckan.

Länsstyrelsen vill uppmärksamma att de senaste åren har släppts flertalet rapporter som belyser de negativa effekterna på ekosystemen av fortsatt och ökande exploatering längs Sveriges kuster. Bland annat rapporten ”Fritidsbåtars påverkan på grunda kustekosystem i Sverige” (Havsmiljöinstitutet, 2018) som visar på ett stort antal internationella och nationella åtaganden för att minska påverkan och belastning på kust- och havsmiljön.

Praxis vid prövning av strandskydd har även hörsammat dessa rapporter varför strandskyddets syften väger tungt mot fritidsintressen kopplade till båtplatser.

Riksintresse för friluftsliv 3 kap 6 § miljöbalken samt Riksintresse för högexploaterad kust 4 kap 4 § miljöbalken
Delar av planområdet utgör riksintresse för friluftsliv, Södra Bohusläns kust (FO39) medan hela planprogrammet ligger inom riksintresse för högexploaterad kust. Länsstyrelsen önskar med anledning av detta förtydligande av påverkan på riksintresseområdenas landskapsbild. Detta kan exempelvis göras med hjälp av fotomontage som visar hur planerad byggnation framträder från olika väderstreck från såväl land som från fjorden. Kommunen behöver därav tydligare motivera hur föreslagen byggnationen påverkar landskapsbilden och hur risk för skada på riksintresset ska undvikas.

Riksintresse för naturvård 3 kap 6 § miljöbalken
Planområdets västra och södra delar ingår i riksintresse för naturvård, Hakefjorden-Marstrandsfjorden-Sälöfjorden (NRO 14135). En förutsättning för att värna de värden som är kopplade till odlingslandskapet är att möjligheten till att bruka markerna bibehålls. Kommande planarbete bör därför genomföras på ett sätt som inte försvårar brukandet av de många små jordbruksskiften som finns i området.

Länsstyrelsen noterar även i detta sammanhang att kommunen verkar ha missat att det finns aktiva jordbruksskiften i det detaljplaneområdet som omnämns som Norra Aröd – Alelyckan.

Artskydd
Naturvärdesinventeringen i detaljplaneskedena kompletteras med tillägg i form av inventering av grod- och kräldjur. Som exempel kan nämnas den förtätning som sker inom detaljplaneområdet för den kommande planen vid Bergliden. Det går inte utifrån befintligt underlag utesluta att planen kan innebära att övervintringslokaler och passagemöjligheter för grod- och kräldjur påverkas negativt av de åtgärder som faller inom detaljplanen.

Det behöver även utredas hur dagvattenhantering ska ske utan att använda befintliga dammar för fördröjning samt hur nyetablering av desamma kan genomföras utan att påverka grod- och kräldjur negativt.

Biotopskydd
Vid fortsatt detaljplanering önskar Länsstyrelsen att kommunen beskriver följande:

1. biotopernas naturvärden genom fältinventering,
2. vilka objekt som påverkas eller inte påverkas,
3. vad göras för att undvika skada,
4. hur skador kan kompenseras,
5. hur kvarvarande biotoper kan skyddas med planbestämmelser.

Vid ansökan om dispens från biotopskyddet kan kommunen tänka på att:

1. Inte ansöka om dispens från biotopskyddet för sent. Som regel lämpligt efter samrådet, innan utställning.
2. Beskriv noga de särskilda skäl som finns.
3. Beskriv biotopernas naturvärden.
4. Som regel ställs villkor om kompensationsåtgärder tex i form av flyttning av biotop eller nyplantering.
5. Beskriva vilka konsekvenser det blir om dispens inte ges

Kulturmiljö
I gestaltningsprinciperna anges bland annat att bebyggelsen ska ha en underordnad roll i förhållande till landskapets och naturens särskilda karaktärsdrag. Vidare anges att i samband med tillkommande bebyggelse ska sprängning, utfyllnad med slänter och stödmurar undvikas i största möjliga utsträckning.

Det är viktigt att gestaltningsprinciperna utgör tydliga förutsättningar vid utformningen av detaljplaner av området och att byggnation på högre höjder inom området är förenliga med vad som anges i gestaltningsprinciperna.

Bortsett från äldre jordbruksbebyggelse präglas hela programområdet av nätta fritidshus. Att möjliggöra större byggrätter kan innebära volymer som blir mer påtagliga i landskapsbilden. Särskild aktsamhet (sett till placering, volymer, kulörer och material) kan därför behövas utmed stranden i väster, i Arödsdalens impedimentmarker samt på höjden vid Bergliden.

Länsstyrelsen ser i övrigt det som positivt att område B i Arödsdalen har valts bort samt att Dalsberg inte ingår som studerat utbyggnadsalternativ i dagsläget. Sett till programområdets karaktär och förutsättningar vore det önskvärt med en tydligare redovisning av antalet bostäder/hus som ska möjliggöras i området – gärna med uppgifter om befintliga och tillkommande. Detta skulle ge en bättre uppfattning om ny exploateringens omfattning.

Fornlämningar
Planprogramsområdet utgörs i huvudsak av ett bohuslänskt kustnära landskap med låglänta skogbeklädda bergsområden och mellanliggande odlingsmark. Kustområdet är överlag fornlämningstätt och representeras av kulturhistoriska lämningar från äldre stenålder till nutid. Inom planprogramsområdet är huvuddelen av de kända forn- och kulturhistoriska lämningarna belägna i den sydvästra delen. Dessa utgörs av förhistoriska boplatser i brynmiljöer och i sänkor mellan berg, gravrösen på låglänta bergshöjder och historiska by-/ gårdstomter i anslutning till åkermark. I norra delen av planprogamsområdet finns ett par fyndplatser för flinta. Några av fornlämningarna i den södra delen har påträffats på senare år i samband med arkeologisk utredning

inför utbyggnad av VA-ledningsnät. Endast begränsade delar av planområdet har tidigare omfattats av kulturmiljöanalys och arkeologisk utredning.

På grund av den hittills låga exploateringsgraden i området, de befintliga fornlämningarna samt på topografiska och geografiska förutsättningar, finns stor risk att påträffa okända fornlämningar inom planområdet.

Utifrån tillgängligt underlag kan vi inte bedöma planprogrammets förväntade påverkan på fornlämningsmiljön. Vid programplanering bör befintlig kulturmiljö samt risk för okända fornlämningar utredas och sammanställas på en översiktlig nivå. I det aktuella planprogrammet är detta otillräckligt beskrivet, och därför rekommenderar vi att en övergripande kulturmiljöanalys tas fram. Förväntade konsekvenser för kulturmiljö bör redovisas och analyseras och de avvägningar mellan kulturmiljö och andra värden som görs bör motiveras. Hur kommunen avser att förhålla sig till kulturmiljövärden bör tydligare framgå under riktlinjerna i respektive områdesbeskrivning.

Det är positivt att området Södra Aröd/Kusten inte pekas ut som utbyggnadsområde, med avseende på de höga kulturhistoriska värden som finns i den norra delen i form av en förhistorisk gravmiljö med flera monumentala gravrösen.

Under rubriken ”Kulturmiljöhänsyn” på sid 30 i planprogrammet önskar Länsstyrelsen att kommunen förtydligar vad som avses med ”om det inte bedöms uppenbart onödigt”. Förslagsvis kan detta ändras till ”om det inte bedöms omotiverat ur ett kulturhistoriskt perspektiv”.

Dagvatten/Spillvatten/Blöta områden:
Kommunen skriver att ingen dagvattenutredning är gjord för planprogrammets räkning. För framtida detaljplaneläggning av områden, särskilt där byggrätter planeras tillkomma, krävs såväl VA- som dagvattenutredning för den specifika planen. Dagvatten inom området kommer hanteras i enlighet med kommunens dagvattenpolicy och dagvattenhandbok. I den mån det bedöms behövas fördröjs dagvattnet i lämpliga fördröjningsanläggningar innan anslutning sker till det kommunala systemet.

Länsstyrelsen ser positivt på att de befintliga och tillkommande bostäderna kommer att anslutas till det kommunala vatten- och avloppsnätet. Det kommer att innebära en minskad näringsbelastning på vattenförekomsten Hake Fjord.

Mark avsedd för dagvattenhantering bör reserveras och i möjligast mån förses med bestämmelse på plankartan. Vid planering och utformning av dagvattenhantering inom området ska hänsyn tas till förekomst av markföroreningar.

Vidare skriver kommunen att identifierade problem inkluderar bland annat att många av de naturliga huvudvattenstråken passerar över tomtmark, att det finns delområden av instängd karaktär, att avvattningen av dammarna och hur dessa regleras inte är fastställt, och att befintliga ledningar/kulverteringar inte är fackmannamässigt utförda.

Eftersom det inom planområdet finns ett antal småvatten som har potential för att hysa grod- och kräldjur så är det viktigt att kommunen i tidigt skede utarbetar dagvattenfördröjningar som inte innebär påverkan på befintliga dammar. Även vid nyanläggning av fördröjningsdammar ska dessa utformas så att det finns möjlighet att stänga av flöde vis misstanke om utsläpp eller höga halter av sediment i dagvattnet. Oljeavskiljare ska vara obligatoriskt för samtliga bostads och verksamhetsfastigheter.

Med anledning av ovan upplyser Länsstyrelsen att åtgärder som exempelvis byggnation under markyta kan innebära bortledning av grundvatten som i sin tur är en vattenverksamhet som regleras i 11 kap Miljöbalken. Bortledning av grundvatten

är tillståndspliktig om det inte är uppenbart att varken 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. Åtgärder och konsekvenser kopplat till ev. bortledning av grundvatten bör förtydligas i ett senare skede.

Båtplatser
Kommunen skriver att ytterligare båtplatser för boende i området kommer endast att tillåtas om miljökonsekvensbeskrivning i samband med detaljplan visar att båtplatser kan anläggas utan negativ påverkan på grundbottnarna.

Länsstyrelsen vill uppmärksamma att de senaste åren har släppts flertalet rapporter som belyser de negativa effekterna på ekosystemen av fortsatt och ökande exploatering längs Sveriges kuster. Bland annat rapporten ”Fritidsbåtars påverkan på grunda kustekosystem i Sverige” (Havsmiljöinstitutet, 2018) som visar på ett stort antal internationella och nationella åtaganden för att minska påverkan och belastning på kust- och havsmiljön.

För arbeten i vatten gäller generell tillståndsplikt enligt 11 kap. 9 § miljöbalken (MB). Ansökan om tillstånd för vattenverksamhet prövas av mark- och miljödomstolen. För vissa vattenverksamheter kan det räcka med en anmälan om vattenverksamhet (11:9a§ MB) till Länsstyrelsen. Omfattningen av verksamheten avgör om det krävs ett tillstånd eller om det räcker med en anmälan om vattenverksamhet.

Markavvattning och invallning
Kommunen skriver att vägen vid Aröds badplats har dålig stabilitet och att klimatanpassade skyddsåtgärder för stigande vatten krävs längs med befintlig väg. Vidare skriver kommunen om områdena Korpedalsvägen, Björkliden och Dalsberg vilka samtliga anges som fuktiga/blöta områden.

Länsstyrelsen informerar med anledning av ovan om följande: Åtgärder som utförs för att skydda mot vatten, ex. invallning eller bortledande av vatten, utgör markavvattning enligt 11 kap miljöbalken, om syftet med åtgärden är att varaktigt öka en fastighets lämplighet för något visst ändamål.

I Västra Götalands län är markavvattning förbjuden och om så avses utföras krävs dispens och tillstånd till markavvattning. Om dispens inte erhålls kan tillstånd inte medges till markavvattning. Syftet med förbudet är att kraftigt begränsa eller sätta stopp för utarmningen av våtmarker. För att erhålla dispens för markavvattning måste sökande ange särskilda skäl, bedömningen av vad som är särskilda skäl måste ske främst mot bakgrund av intresset från naturvårdssynpunkt att bevara de återstående våtmarkerna inom området, samt att det berörda området i princip saknar betydelse från naturskyddssynpunkt.

Förbudets syfte, att kraftigt begränsa eller sätta stopp för utarmningen av våtmarker, ska i varje dispensprövning vägas mot de särskilda skälen. Syftet med markavvattningsförbudet är centralt vid bedömningen av vad som är särskilda skäl. Det är våtmarksbiotoper, oavsett hur låga eller höga naturvärden de har, som ska skyddas genom förbudet. Att det är låga naturvärden i en våtmark är inget särskilt skäl för att ge dispens. Men bedömningen av vad som är särskilda skäl kan påverkas av vilka naturvärden som finns i våtmarken.

Trafik

Länsstyrelsen tillsammans med Trafikverket vill poängtera vikten av en övergripande trafikutredning som innefattar hela planprogrammets område. En sådan trafikutredning skulle ge en samlad bild av planprogrammets effekter på

trafiksystemet och kan även fungera som ett bra underlag inför kommande detaljplanering. Trafikverket rekommenderar därför att Kungälvs kommun kompletterar planprogrammet med en trafikutredning som beskriver dagens situation, där PM trafik är ett bra underlag, samt tänkbara åtgärder för att höja trafiksäkerheten och framkomligheten på väg 624 för alla transportslag inklusive korsningen med väg 616. Trafikutredningen bör även innehålla beräkningar av belastningsgraderna i korsningarna (daterat 2021-03-19).

Koppling till miljömålen

Länsstyrelsen anser att den fysiska planeringen utgör ett viktigt verktyg för att uppnå miljömålen. PBL (2010:900) är direkt knuten till miljöbalken, enligt dess 2 kap 2 §. Miljömålen ska enligt miljöbalkspropositionen (1997/98:45) vara vägledande vid tillämpningen av miljöbalken.

En översiktlig redovisning av miljömål på olika nivåer, det nuvarande miljötillståndet och planinnehållets förhållande till detta saknas, vilket gör det svårt att bedöma föreslagna åtgärder från miljösynpunkt.

Synpunkter enligt annan lagstiftning

Arkeologi
Om inget fördjupande kunskapsunderlag tas fram inom ramen för planprogrammet, får länsstyrelsen ta ställning till detta i senare planeringsskeden. Faktisk förekomst av okända fornlämningar bör utredas och fastställas i tidigt skede i samband med detaljplanering, så att anpassningar till kulturmiljön möjliggörs. Fornlämningar är skyddade enligt 2 kap kulturmiljölagen. Ingrepp i fornlämning kräver tillstånd från Länsstyrelsen.

Avlopp
Länsstyrelsen behandlar just nu ärenden om att ansluta både Kode reningsverk och Marstrands reningsverk till Ryaverket i Göteborg. Dessutom har Länsstyrelsen diskussioner med kommunen om de problem som finns gällande avlopp i området med utgångspunkt från Lagen om allmänna vattentjänster. Länsstyrelsen har ett vitesförläggande på kommunen att lösa avloppshanteringen i området.

Även dricksvatten har kapacitetsbrist.

VA i området är komplicerad och behöver utredas ytterligare. Länsstyrelsen anser därför att det i planhandlingen behöver en tydligare beskrivning över hur vatten- och avloppsfrågan kan lösas innan vi kan se positivt på ytterligare byggnationer i området.

Jordbruksmark
I programmet framgår att det kan bli aktuellt att bygga på cirka två hektar jordbruksmark i Arödsdalen – norra delen. Det är i överensstämmelse med översiktsplanen. Samtidigt kommer de inte att bygga på ett annat område med jordbruksmark som är utpekat i översiktsplanen. Det finns ett resonemang om vilka avvägningar de gjort för att använda jordbruksmarken för till bostäder. Resonemanget om jordbruksmarken är brukningsvärd eller inte kan bli tydligare. Är det en brukningsvärd jordbruksmark bör även alternativutredningen förtydligas.

Behovsbedömning

Kommunen bedömer att förslaget inte innebär betydande påverkan på miljön. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning.

KUNGÄLVS KOMMUN

Tjänsteskrivelse

Handläggarens namn
Erik Liedner

2025-11-10

Återrapportering av Vattenmyndigheternas åtgärdsprogram 2022-2027 (Dnr KS2025/1633-5)

Sammanfattning

Vart sjätte år tar de fem vattenmyndigheterna fram åtgärdsprogram med bindande administrativa åtgärder som myndigheter och kommuner ska genomföra. Dessa åtgärder underlättar för att utföra fysiska åtgärder som behövs i vattnet eller vattenmiljön.

Vattenmyndigheternas åtgärdsprogram för 2022–2027 riktar åtgärder till ett flertal nationella myndigheter och samtliga länsstyrelser och kommuner. Utöver att genomföra de myndighetsspecifika åtgärderna, ska myndigheter och kommuner, enligt åtgärd 1 i åtgärdsprogrammet, årligen rapportera till vattenmyndigheterna om sitt genomförande av sina respektive åtgärder.

Varje år rapporterar kommunerna och övriga ansvariga aktörer inom vattenförvaltningsarbetet vad de har genomfört för arbete inom de åtgärder de är ansvariga för.

Utöver den ovan nämnda årliga rapporteringen om genomfört vattenförvaltningsarbete får kommunerna vartannat år en enkät från Vattenmyndigheten med frågor rörande rapportering av genomförda åtgärder i Kungälvs kommun för efterfrågad period. Senast kommunen besvarade en sådan enkät var i början av år 2024. Nu har en ny, motsvarande enkät inkommit från Vattenmyndigheten. Förvaltningen har tagit fram förslag till svar på denna enkät, se bifogat dokument. Svar från Kungälvs kommun, enligt det bifogade dokumentet, ska i december rapporteras in i härför avsett webbformulär.

Juridisk bedömning

Vattenförvaltning i Sverige bedrivs enligt EU:s ramdirektiv för vatten, i vattenförvaltningsförordningen. Direktivet innebär att samma regler gäller för alla och att bedömningar görs på samma sätt för hela gemenskapens vatten.

Förvaltningens bedömning

Vart sjätte år tar de fem vattenmyndigheterna fram åtgärdsprogram med bindande administrativa åtgärder som myndigheter och kommuner ska genomföra. Dessa åtgärder underlättar för att utföra fysiska åtgärder - som behövs i vattnet eller vattenmiljön.

Vattenmyndigheternas åtgärdsprogram för 2022–2027 riktar åtgärder till ett flertal nationella myndigheter och samtliga länsstyrelser och kommuner. Utöver att genomföra de myndighetsspecifika åtgärderna, ska myndigheter och kommuner, enligt åtgärd 1 i åtgärdsprogrammet, årligen rapportera till vattenmyndigheterna om sitt genomförande av sina respektive åtgärder.

De digitala åtgärdsunderlagen, som återfinns på Vattenmyndigheternas webbsida, ska underlätta för handläggare på kommuner och länsstyrelser att genomföra åtgärdsprogrammet för vatten. De knyter ihop åtgärdsprogrammet med miljökvalitetsnormerna och databasen VISS. Underlagen utgår från avrinningsområde och är indelade efter verksamhet.

Rapporteringen (enkätsvaren) utgör underlag för uppföljning av genomförda åtgärder för att bedöma huruvida fastställda miljökvalitetsnormer för vatten kommer att uppnås eller ej. Rapporteringen utgör även underlag för vattenmyndigheternas revidering av åtgärdsprogram.

De delar av Åtgärdsprogrammet som riktas till landets kommuner består av åtgärder benämnda Åtgärd 1-6. Enkäten är indelad enligt dessa sex åtgärder:

- Åtgärd 1 – Förvaltningsövergripande planering för åtgärdsprogrammets genomförande
- Åtgärd 2 – Miljötillsyn och prövning
- Åtgärd 3 – Dricksvattenskydd
- Åtgärd 4 – Fysisk planering enligt plan- och bygglagen
- Åtgärd 5 – VA-plan inklusive dagvatten
- Åtgärd 6 – Dioxiner från småskalig förbränning

För varje åtgärd anges en självutvärdering på en femgradig skala. Där anger kommunen hur långt man anser att man kommit i arbetet med respektive åtgärd. Till detta ger kommunen en motivering i fritext. Vidare frågas efter vilka förutsättningar som behövs för högre genomförandegrad.

Ärendenivåer – bedömning utifrån kommunfullmäktiges strategiska mål eller kommunstyrelsens resultatmål

Genomförda åtgärder och rapporteringen av dessa kan kopplas till kommunstyrelsens resultatmål ”Minskade utsläpp i luft och vattendrag”.

Bedömning utifrån miljö, hållbarhet och mål i Agenda 2030

Rapporteringen av genomförda åtgärder går inte att direkt koppla till målen i agenda 2030. Däremot kan genomförandet av åtgärderna kopplas till uppfyllelse av framför allt målen

- Rent vatten och sanitet, Mål är 6 att säkerställa tillgång till och hållbar vatten- och sanitetsförvaltning för alla.

- Bekämpa klimatförändringen, Mål 13 är att vidta omedelbara åtgärder för att bekämpa klimatförändringarna och deras konsekvenser.

- Hav och marina resurser, Mål 14 är att bevara och nyttja haven och de marina resurserna på ett hållbart sätt i syfte att uppnå en hållbar utveckling.

- Ekosystem och biologisk mångfald, Mål 15 är att skydda, återställa och främja ett hållbart nyttjande av landbaserade ekosystem, hållbart bruka skogar, bekämpa ökenspridning, hejda och vrida tillbaka markförstöringen samt hejda förlusten av biologisk mångfald.

Bedömning utifrån politiska styrdokument

Rapporteringen av genomförda åtgärder går inte att koppla direkt till kommunens styrdokument.

Bedömning utifrån ett medborgar- och brukarperspektiv

Ramdirektivet för vatten (2000/60/EG) har av EU antagits bland annat av följande skäl:

- Vatten är ingen vara vilken som helst utan ett arv som måste skyddas, försvaras och behandlas som ett sådant. (Skäl nummer 1)

- God vattenkvalitet kommer att bidra till att säkerställa försörjningen av dricksvatten till befolkningen. (Skäl nummer 24)

Bedömning utifrån ett medarbetarperspektiv

Inte relevant för ärendet.

Ekonomisk bedömning

Inte relevant för ärendet.

Förslag till beslut

Svar på frågor gällande kommunens arbete med Vattenmyndigheternas åtgärdsprograms Åtgärd 1-6 antas.

Mirsad Radoncic
T f Sektorchef Samhällsbyggnad

Linda Nygren
Kommundirektör

För kännedom till:
Tomas Turnéus
Tony Strandh
Kristina Franzén
Pernilla Attnäs Björk
Katarina Bjelke

Kungälvs kommuns enkätsvar till Vattenmyndigheten gällande genomförandet av åtgärdsprogram 2022–2027

Detta är Kungälvs kommuns förslag på besvarandet av den enkät som går ut till Sveriges alla kommuner med syfte att följa upp Vattenmyndigheternas Åtgärdsprogram för vatten år 2022-2027. Det är obligatoriskt för alla kommuner att svara på enkäten.

De gulmarkerade texterna i denna fil är kommunens svar på den enkät som ska besvaras i december. Först ska USU fatta beslut om att ärendet ska gå vidare till KS. Efter att KS beslutat att kommunen ska besvara enkäten enligt förslaget, kommer webb-enkäten att besvaras.

Kommunerna åtgärd 1 – Förvaltningsövergripande planering för åtgärdsprogrammets genomförande

Kommunerna ska genomföra en förvaltningsövergripande planering för åtgärdsprogrammets genomförande med fokus på de yt- och grundvattenförekomster där det behövs åtgärder för att miljökvalitetsnormerna ska kunna följas. Planeringen ska bedrivas i samverkan med berörda utifrån ett avrinningsområdesperspektiv.

Den förvaltningsövergripande planeringen ska säkerställa att miljökvalitetsnormerna för yt- och grundvatten beaktas i alla tillämpliga delar av kommunens verksamhet. I följande verksamheter och planer, samt i andra tillämpbara områden, där kommunen har ansvar och mandat ska planeringen tillgodose att miljökvalitetsnormerna uppnås:

a. tillsynsplan och behovsutredning för miljöfarlig verksamhet som inkluderar små avlopp, vattenskyddsområden, förorenade områden, jordbruk,
b. översikts- och detaljplaner, och
c. dricksvatten, spillvatten och dagvatten (VA-plan).

Den förvaltningsövergripande planeringen ska dessutom innefatta:

a. en plan för vattenanvändning i ett förändrat klimat med utgångspunkt i den regionala vattenförsörjningsplanen och
b. en plan för samverkan med berörda kommuner inom kommunens av- och tillrinningsområden.

Åtgärden ska vara vidtagen senast tre år efter åtgärdsprogrammets fastställande och sedan genomföras löpande.

Huvudfråga
På en 5-gradig skala, hur långt i måluppfyllelsen har ni nått i genomförandet?

5 Åtgärden genomförs fullt ut
4 Åtgärden genomförs till stor del
3 Åtgärden genomförs delvis
2 Åtgärden genomförs till mindre del
1 Åtgärden har inte utförts

Motivera er gradering

En preliminär vattenförvaltningsgrupp har tagit fram förslag på en vattenförvaltningsorganisation. Förvaltningsledningen väntas inom kort besluta att förslaget ska gälla. Vattenförvaltningsgruppen består av representanter från de enheter som i sin verksamhet hanterar yt- och grundvattenfrågor.

Bland de dokumentutkast som tagits fram kan nämnas

- Utkast till Åtgärdsplan. Är indelad enligt Åtgärdsprogrammets sex kommunåtgärder. Pekar ut aktiviteter samt vilken enhet inom förvaltningen som ska utföra respektive aktivitet.

- Potentiella åtgärdsobjekt har pekats ut, till antalet cirka ett femtiotal. För några objekt har pengar ansökts medan flertalet är på idéstadiet. Exempel på åtgärdstyper är fördröjningsdammar och ”gäddfabriker”. Några av objekten utgörs av projekt som har till huvudsyfte att förhindra översvämningar men där möjligheten att tillföra andra vattenförvaltningskvaliteter kommer att beaktas.

Samarbete sker med 8+fjordar, Göta älvs vattenråd, Sportfiskarna och Skogsstyrelsen.

Vilka förutsättningar behövs för högre genomförandegrad? (rullista, flera svar möjliga)

- Mer resurser
- Utbildning av personal gällande vattenfrågor.
- Fler/förbättrade vägledningar från centrala myndigheter (förtydliga gärna vilken myndighet under ”annat” nedan)
- Ytterligare vägledning och stöd av Länsstyrelsen
- Ökad kunskap om hur MKN hanteras i plan- och tillsynsarbete
- Förbättringar av hur påverkansanalys, statusklassning, riskbedömning, åtgärdsanalys och miljökvalitetsnorm presenteras i VISS och digitala åtgärdsunderlagen
- Ökad kunskap om hur VISS och de digitala åtgärdsunderlagen kan användas i plan- och tillsynsarbete
- Annat, (beskriv eller precisera gärna era val)

Kommunerna åtgärd 2 – Miljötillsyn och prövning

Kommunerna ska särskilt prioritera sin tillsyn av:

a. miljöfarliga verksamheter enligt miljöbalk (1998:808) (MB) 9 kap.
b. förorenade områden enligt MB 10 kap.
c. jordbruk och annan verksamhet enligt MB 12 kap.

Detta innebär att kommunerna ska:

- i sin tillsynsplanering, prioritera tillsyn av verksamheter som bidrar till att miljökvalitetsnormerna för yt- och grundvatten inte följs eller riskerar att inte följas.
- i sin tillsyn av verksamheter, ställa de krav som behövs där det finns en risk att miljökvalitetsnormerna för yt- och grundvatten inte kan följas på grund av påverkan från den aktuella verksamheten. ·
- i sin tillsyn av förorenade områden, särskilt prioritera och ställa krav på utredningar och åtgärder, så att miljökvalitetsnormerna för yt- och grundvatten kan följas.

Kommunen ska därefter följa upp och säkerställa att det vid de verksamheter som påverkar vattenkvaliteten genomförs de åtgärder som behövs för att följa miljökvalitetsnormerna för yt- och grundvatten. Om det uppstår behov av att genomföra omprövningar av tillstånd eller villkor eller återkallelser av tillstånd för att få nödvändiga åtgärder till stånd, ska kommunerna ta initiativ till att sådana administrativa åtgärder genomförs.

Åtgärden ska genomföras med stöd av den förvaltningsövergripande vattenplanering som ska utarbetas enligt Kommunernas åtgärd 1.

Åtgärden ska när så är motiverat genomföras i samverkan med andra kommuner inom samma avrinningsområde respektive tillrinningsområde för grundvatten.

Åtgärden är av löpande karaktär och är en revidering från Åtgärdsprogram 2016–2021. Åtgärden ska därför påbörjas omgående och genomföras löpande.

Huvudfråga

På en 5-gradig skala, hur långt i måluppfyllelsen har ni nått i genomförandet?

a) Miljöfarlig verksamhet

5. Åtgärden har genomförts fullt ut
4. Åtgärden har utförts till stor del
3. Åtgärden har delvis utförts
2. Åtgärden har utförts till mindre del
1. Åtgärden har inte utförts

Motivera er gradering

Pga. resursbrist har tillsynen varit begränsad. Vi har prioriterat tillsyn på alla B- och C-verksamheter.

b) Förorenade områden

5. Åtgärden har genomförts fullt ut
4. Åtgärden har utförts till stor del
3. Åtgärden har delvis utförts
2. Åtgärden har utförts till mindre del
1. Åtgärden har inte utförts

Motivera er gradering

I utkast till handlingsplan för förorenade områden har ännu inte MKN ingått som ett underlag för prioriteringen. Vi har valt att prioriterat arbetet med hamnar då dessa generellt har en branschklass på lägst 2 och/eller konstaterats vara förorenade på ett betydande sätt.

c) Jordbruk

På en 5-gradig skala, hur långt i måluppfyllelsen har ni nått i genomförandet?

5. Åtgärden har genomförts fullt ut
4. Åtgärden har utförts till stor del
3. Åtgärden har delvis utförts
2. Åtgärden har utförts till mindre del
1. Åtgärden har inte utförts

Motivera er gradering

Pga. resursbrist har tillsyn på jordbruk varit begränsad. 2024 deltog vi till liten del i miljösamverkansprojektet om näringsläckage från jordbruk. Vi prioriterade stora jordbruk som inte fått tillsyn på länge.

Vilka förutsättningar behövs för högre genomförandegrad? (rullista, flera svar möjliga)

- Mer resurser
- Utbildning av personal gällande vattenfrågor.
- Fler/förbättrade vägledningar från centrala myndigheter (förtydliga gärna vilken myndighet under ”annat” nedan)

- Ytterligare vägledning och stöd av Länsstyrelsen
- Ökad kunskap om hur MKN hanteras i plan- och tillsynsarbete
- Förbättringar av hur påverkansanalys, statusklassning, riskbedömning, åtgärdsanalys och miljökvalitetsnorm presenteras i VISS och digitala åtgärdsunderlagen
- Ökad kunskap om hur VISS och de digitala åtgärdsunderlagen kan användas i plan- och tillsynsarbete
- Annat, (beskriv eller precisera gärna era val)

Övriga frågor
Har miljökvalitetsnormerna för vatten har använts som prioriteringsgrund i kommunens behovsutredning?

JA/NEJ Ja, till viss del

Har miljökvalitetsnormer för vatten har använts som prioriteringsgrund i planering av den egeninitierade tillsynen i kommunens tillsynsplan?

JA/NEJ

Kommunerna åtgärd 3 – Dricksvattenskydd

Kommunerna ska säkerställa ett långsiktigt skydd för den nuvarande och framtida dricksvattenförsörjningen. Kommunerna behöver särskilt:

a. anordna erforderligt skydd för allmänna och enskilda dricksvattentäkter, exempelvis i form av vattenskyddsområde, för vattentäkter som försörjer fler än 50 personer eller där vattentäktens uttag är mer än 10 m3 / dygn.
b. göra en översyn av vattenskyddsområden som inrättats före införandet av miljöbalk (1998:808) (MB) och där behov finns revidera skyddsområdets avgränsningar och tillhörande föreskrifter så att tillräckligt skydd uppnås.
c. bedriva systematisk och regelbunden tillsyn över vattenskyddsområden.
d. utöva tillsyn över de vattentäkter som kommunen har föreskrivit tillståndsplikt för enligt MB 9 kap. 10 §.

Åtgärden ska genomföras i samarbete med Länsstyrelserna.

Åtgärden ska vara vidtagen senast tre år efter åtgärdsprogrammets fastställande.

Finns det vattentäkter inom kommunens geografiska avgränsning med uttag över 10m3/dygn eller som försörjer fler än 50 personer? Dessa inkluderar även samfälligheter och allmänna vattentäkter där kommunen inte är huvudman.

Ja

Huvudfråga

På en 5-gradig skala, hur långt i måluppfyllelsen har ni nått i genomförandet?

a) Skydd för vattentäkter

5. Åtgärden har genomförts fullt ut

4. Åtgärden har utförts till stor del

3. Åtgärden har delvis utförts

2. Åtgärden har utförts till mindre del

1. Åtgärden har inte utförts

Motivera er gradering

Alla allmänna vattentäkter har skyddsföreskrifter och skyddsområden beslutade under perioden 2017–2023. Det har genomförts informationsinsatser. Regeringen upphävde dock under våren 2025 skyddsområdet och föreskrifterna för Göta älv och Vänersborgsvikens skyddsområde.

Vad gäller mindre täkter som används av samfälligheter och verksamheter med egen dricksvattenförsörjning så saknar dessa formellt skydd. Vid tillsyn enligt LIVSFS 2022:12 så har bedömningar gjorts gällande risker för påverkan från olika riskfaktorer. Flera av dessa anläggningar kommer också tas ur drift allt eftersom kommunen bygger ut det allmänna dricksvattennätet.

b) Översyn av vattenskyddsområden

5. Åtgärden har genomförts fullt ut

4. Åtgärden har utförts till stor del

3. Åtgärden har delvis utförts

2. Åtgärden har utförts till mindre del

1. Åtgärden har inte utförts

Motivera er gradering

Alla allmänna vattentäkter, 3 stycken, har uppdaterade föreskrifter och skyddsområden. Gävso vattenskyddsområde upphävdes dock under 2025 och är under revidering.

Avgränsningsfråga för åtgärd 3c

Har kommunen tillsynsansvar över något eller flera vattenskyddsområden.

Ja

Huvudfråga

På en 5-gradig skala, hur långt i måluppfyllelsen har ni nått i genomförandet av åtgärd 3c om Tillsyn över vattenskyddsområden?

c) Tillsyn över vattenskyddsområden

5. Åtgärden har genomförts fullt ut

4. Åtgärden har utförts till stor del

3. Åtgärden har delvis utförts

2. Åtgärden har utförts till mindre del

1. Åtgärden har inte utförts

Motivera er gradering

Tillsyn har genomförts både mot VA-huvudmannen och mot verksamhetsutövare inom alla skyddsområden.

Har kommunen föreskrivit tillståndsplikt för vattentäkter enlig MB9 kap 10§?

Ja, för att borra brunn i vissa områden bl.a. på grund av risk för saltvattenpåverkan. Dessa områden berör dock inte vattenförekomst för grundvatten.

d) Tillsyn över vattentäkter

5. Åtgärden har genomförts fullt ut

4. Åtgärden har utförts till stor del

3. Åtgärden har delvis utförts

2. Åtgärden har utförts till mindre del

1. Åtgärden har inte utförts

Motivera er gradering

I områden med föreskriven tillståndsplikt för ny grundvattentäkt (borrad brunn) finns inte någon grundvattenvattenförekomst. Tillsyn av brunnar som tillkommit efter tillstånd har inte prioriterats.

Vilka förutsättningar behövs för högre genomförandegrad? (rullista, flera svar möjliga)

- Mer resurser
- Utbildning av personal gällande vattenfrågor.

- Fler/förbättrade vägledningar från centrala myndigheter (förtydliga gärna vilken myndighet under ”annat” nedan)
- Ytterligare vägledning och stöd av Länsstyrelsen
- Ökad kunskap om hur MKN hanteras i plan- och tillsynsarbete
- Förbättringar av hur påverkansanalys, statusklassning, riskbedömning, åtgärdsanalys och miljökvalitetsnorm presenteras i VISS och digitala åtgärdsunderlagen
- Ökad kunskap om hur VISS och de digitala åtgärdsunderlagen kan användas i plan- och tillsynsarbete
- Annat, (beskriv eller precisera gärna era val)
  Vägledning med avseende på skydd av små täkter (samfälligheter och verksamheter som omfattas av dricksvattenbestämmelserna).

Kommunerna åtgärd 4 – Fysisk planering enligt plan- och bygglagen

Kommunerna

Kommunerna ska genomföra översikts- och detaljplanering samt prövning och tillsyn enligt plan- och bygglag (2010:900) (PBL), på ett sådant sätt att det bidrar till att miljökvalitetsnormerna för yt- och grundvatten ska kunna följas. Kommunerna ska särskilt:

a. säkerställa att miljökvalitetsnormerna för vatten, utifrån aktuellt planeringsunderlag, från bland annat Vatteninformationssystem Sverige (VISS), beaktas vid fysisk planering och andra ärenden, som regleras i PBL,
b. tillgodose att översiktsplanen tar hänsyn till och samordnas med aktuella planeringsunderlag, bland annat regionala vattenförsörjningsplaner, på ett sådant sätt att miljökvalitetsnormerna för vatten kan följas.

Åtgärden behöver genomföras i samverkan med den länsstyrelse som har tillsynsansvar och berörda kommuner inom avrinningsområdet samt berörd region i de fall kommunen är inom ett område som omfattas av regional fysisk planering.

Åtgärden är av löpande karaktär och är en revidering från Åtgärdsprogram 2016–2021. Åtgärden ska därför påbörjas omgående och genomföras löpande.

Huvudfråga

På en 5-gradig skala, hur långt i måluppfyllelsen har ni nått i genomförandet?

5. Åtgärden har genomförts fullt ut
4. Åtgärden har utförts till stor del
3. Åtgärden har delvis utförts

2. Åtgärden har utförts till mindre del

1. Åtgärden har inte utförts

Motivera er gradering

Miljökvalitetsnormerna beaktas inom planprojekt och ny översiktsplan men det saknas i nuläget ett övergripande planeringsunderlag för hur arbetet med åtgärd 4 ska utföras. I arbetet med ny översiktsplan görs ställningstagande som blir ett stöd i kommande planering. I arbetet med ny översiktsplan tas hänsyn till bl.a. regional vattenförsörjningsplan.

Vilka förutsättningar behövs för högre genomförandegrad? (rullista, flera svar möjliga)

- Mer resurser
- Utbildning av personal gällande vattenfrågor.
- Fler/förbättrade vägledningar från centrala myndigheter (förtydliga gärna vilken myndighet under ”annat” nedan)
- Ytterligare vägledning och stöd av Länsstyrelsen
- Ökad kunskap om hur MKN hanteras i plan- och tillsynsarbete
- Förbättringar av hur påverkansanalys, statusklassning, riskbedömning, åtgärdsanalys och miljökvalitetsnorm presenteras i VISS och digitala åtgärdsunderlagen
- Ökad kunskap om hur VISS och de digitala åtgärdsunderlagen kan användas i plan- och tillsynsarbete
- Annat, (beskriv eller precisera gärna era val) Gemensamt planeringsunderlag i kommunen som
  hanterar frågan om MKN ur alla aspekter.

Kommunerna åtgärd 5 – VA-plan inklusive dagvatten

Kommunerna ska upprätta eller revidera plan för dricksvatten, spillvatten och dagvatten (VA-plan) och genomföra åtgärder i enlighet med planen så att miljökvalitetsnormerna för yt- och grundvatten ska kunna följas. Samverkan ska ske med berörd länsstyrelse.

Åtgärden är av löpande karaktär och är en revidering från Åtgärdsprogram 2016–2021.

Åtgärden ska påbörjas omgående och genomföras löpande.

Huvudfråga
På en 5-gradig skala, hur långt i måluppfyllelsen har ni nått i genomförandet?

5. Åtgärden har genomförts fullt ut

4. Åtgärden har utförts till stor del

3. Åtgärden har delvis utförts

2. Åtgärden har utförts till mindre del

1. Åtgärden har inte utförts

Motivera er gradering

Övergripande VA-plan har upprättats tillsammans med ett antal VA-delplaner. De flesta från 2016. Därför pågår nu arbete med översyn och omarbetning av flera av dessa dokument.

Vilka förutsättningar behövs för högre genomförandegrad? (rullista, flera svar möjliga)

- Mer resurser
- Utbildning av personal gällande vattenfrågor.
- Fler/förbättrade vägledningar från centrala myndigheter (förtydliga gärna vilken myndighet under ”annat” nedan)
- Ytterligare vägledning och stöd av Länsstyrelsen
- Ökad kunskap om hur MKN hanteras i plan- och tillsynsarbete
- Förbättringar av hur påverkansanalys, statusklassning, riskbedömning, åtgärdsanalys och miljökvalitetsnorm presenteras i VISS och digitala åtgärdsunderlagen
- Ökad kunskap om hur VISS och de digitala åtgärdsunderlagen kan användas i plan- och tillsynsarbete
- Annat, (beskriv eller precisera gärna era val)

Övriga frågor

Har det skett samverkan för att beakta MKN i VA-planeringen, i så fall med vilka?

Ja, med berörd länsstyrelse

Ja, med berörda kommuner

Nej

Andra (öppet svar):

Vi bör ändra rutinerna för hur vi i kommunen/VA tar fram planer så att vi alltid ska inkludera en MKN-bedömning - om än övergripande - för kommande arbete.

Kommunerna åtgärd 6 – Dioxiner från småskalig förbränning

Kommunerna ska verka för att minska utsläppen av dioxiner och dioxinlika föreningar från småskalig förbränning.

Åtgärden ska genomföras i samverkan med Naturvårdsverket, Energimyndigheten och länsstyrelserna.

Åtgärden ska genomföras så att den bidrar till att de åtgärder vidtas som behövs för att miljökvalitetsnormerna för vatten ska kunna följas.

Åtgärden är av löpande karaktär och är en revidering från kompletterande Åtgärdsprogram 2018–2021. Åtgärden ska därför påbörjas omgående och genomföras löpande.

Huvudfråga

På en 5-gradig skala, hur långt i måluppfyllelsen har ni nått i genomförandet?

5. Åtgärden har genomförts fullt ut
4. Åtgärden har utförts till stor del
3. Åtgärden har delvis utförts
2. Åtgärden har utförts till mindre del
1. Åtgärden har inte utförts

Motivera er gradering

En vedeldningspolicy har tagits fram och finns på kommunens hemsida och gäller fram till 2027. I samband med inkommande frågor lämnas råd. Utskick till fastigheter med så kallad trivseleldning har skickats ut. Vedeldningen i tättbebyggda områden är ganska omfattande i Kungälvs kommun och klagomålen är svåra att handlägga när flera hushåll eldar på en begränsad yta. Vem är den skyldige och vad är lämpliga åtgärder i de fall där eldning i fastbränslepanna är den huvudsakliga uppvärmningskällan i fastigheten? Vi gör punktinsatser främst där vi fått in klagomål och går ut med riktad information till hushållen där vi förklarar vad som gäller vid trivseleldning och eldning i panna samt hur man ska agera för att störa sina grannar så lite som möjligt.

Nedan gäller företag:

Kommunen har vid tillsyn verkat för omställning till värmeförsörjning som ger mindre utsläpp genom att vid tillsyn ställa krav på verksamheter att utföra kostnadsberäkningar som ett första steg i att se över möjligheten för utbyte av oljeeldade anläggningar.

Vilka förutsättningar behövs för högre genomförandegrad? (rullista, flera svar möjliga)

- Mer resurser
- Utbildning av personal gällande vattenfrågor.
- Fler/förbättrade vägledningar från centrala myndigheter (förtydliga gärna vilken myndighet under ”annat” nedan)
- Ytterligare vägledning och stöd av Länsstyrelsen
- Ökad kunskap om hur MKN hanteras i plan- och tillsynsarbete
- Förbättringar av hur påverkansanalys, statusklassning, riskbedömning, åtgärdsanalys och miljökvalitetsnorm presenteras i VISS och digitala åtgärdsunderlagen
- Ökad kunskap om hur VISS och de digitala åtgärdsunderlagen kan användas i plan- och tillsynsarbete
- Annat, (beskriv eller precisera gärna era val)

KUNGÄLVS KOMMUN

Tjänsteskrivelse

Handläggarens namn
Jenny Björness Bergdahl

2025-11-12

Kungälvs kommuns remissvar på förslag till nationell plan för transportinfrastrukturen 2026–2037. (Dnr KS2025/1931-3)

Sammanfattning

Trafikverket har överlämnat förslag till nationell plan för transportinfrastrukturen för perioden 2026–2037. Det är en plan som leder till mer framkomliga och tillförlitliga vägar och järnvägar. Åtgärderna har valts utifrån samhällsnytta och genomförbarhet och bidrar till att möta näringslivets behov och att stärka arbetspendlingen för medborgare.
Förvaltningens remissvar redogör för synpunkter på förslag till nationell plan för transportinfrastrukturen 2026–2037.
Förvaltningen har lagt fokus på Södra Bohusbanan och E6 och vill uppmärksamma Trafikverket på att dessa två är viktiga nationella transportstråk för kommunen och StorGöteborg. Samt att kommunen ser vikten av att Trafikverket startar en stråkstudie för E6 (Göteborg-Kungälv).
Förvaltningens remissvar redogörs i bilaga 1 och KUSTOs remissvar i bilaga 2.

Juridisk bedömning

Ingen juridisk påverkan eftersom inga avtal är bundna till objekt i nationell plan för transportinfrastrukturen 2026–2037.

Förvaltningens bedömning

Trafikverkets förslag till nationell plan för transportinfrastrukturen för perioden 2026–2037 är en plan som leder till mer framkomliga och tillförlitliga vägar och järnvägar. Åtgärderna har valts utifrån samhällsnytta och genomförbarhet och bidrar till att möta näringslivets behov och att stärka arbetspendlingen för medborgare. Utgångspunkterna för Trafikverkets prioriteringar är de transportpolitiska målen, regeringens proposition Vägen till en pålitlig transportinfrastruktur – för att hela Sverige ska fungera (prop. 2024/25:28) och riksdagens beslut med anledning av densamma (bet. 2024/25:TU5, rskr. 2024/25:102) samt regeringens direktiv. Trafikverkets uppdrag är att skapa god tillgänglighet i hela landet där människor och gods kommer fram smidigt, grönt och tryggt. Samtidigt är omvärldsläget oroligt. Krig, konflikter, påverkansoperationer och terrorhot pågår på flera håll i världen, och även i vårt direkta närområde. I vårt uppdrag ingår att stärka det civila försvaret och att leverera en fungerande infrastruktur, i såväl vardag som i kris eller krig. Det finns fler utmaningar, inte minst omställning till fossilfrihet, förändrat klimat samt ökande kostnader för att bygga och underhålla. Att rusta, modernisera och utveckla den statliga transportinfrastrukturen är fortsatt prioriterat och sker med utgångspunkt i regeringens betoning på ett trafikslagsövergripande perspektiv. Planförslaget har därför tagits fram efter dialog med berörda aktörer.

Förvaltningens bedömning är att Trafikverket i planförslaget vill bidrar till att möta näringslivets behov och att stärka arbetspendlingen för medborgare.
Trafikverket lyfter fram att det redan idag finns kapacitetsbegränsningar i stråket E6 och över Jordfallsbron. Även kommunen har identifierat detta i arbetet med ny översiktsplan.
Förvaltningen ser ett stort behov av att lyfta att det behövs en mer transportövergripande stråkstudie för E6 (Göteborg-Kungälv) i och med att föreslagna åtgärder för Västsverige inte

bedöms avlasta riksintressen i Kungälv. I väntan på satsningar på bland annat Södra Bohusbanan behöver Trafikverket lokalt vara behjälpliga i att verka för att framkomlighet och trafiksäkerhet för kollektivtrafiken men också blåljuspersonal säkras på det statliga vägnätet.

Förvaltning lyfter också fram att Trafikverket behöver ta ansvar för både bullerproblematiken och klimatanpassningsfrågan, så som hantering av skyfall och översvämningsproblematik.

Förvaltningen välkomnar en fortsatt god samverkan mellan kommunen och Trafikverk för att tillsammans verka för att framkomlighet och ökad överflyttningen från bil till buss, cykel eller gång möjliggörs.

Exempel på innehållet för stråkstudie för E6 är att övergripande belysa hur befintliga stråk i kommunen kan vidareutvecklas, som fler fasta förbindelser, kompletterande kollektivtrafikkörfält, studera kapacitet och funktion på E6, Norrleden, Hisingsleden och Södra Bohusbanan. Arbeta fram strategier för överflyttning till kollektivtrafik (tåg och buss), gång och cykel. Föreslå hur kommunens planerade översiktsplan kan gå från plan till genomförande.

Ärendenivåer – bedömning utifrån kommunfullmäktiges strategiska mål eller kommunstyrelsens resultatmål

Svar på remiss på nationell plan för transportinfrastrukturen 2026–2037 ligger i linje med de strategiska målen

- En ökad samordning mellan infrastruktur och byggnation i hela kommunen
- Att underlätta för invånare och företag i Kungälv som vill reducera klimatutsläppen.

samt resultatmålen

- Planberedskap skall finnas för bostäder, verksamhetsmark och handel
- Minskade utsläpp i luft och vattendrag
- Ökad kollektiv jobbpendling.

Bedömning utifrån miljö, hållbarhet och mål i Agenda 2030

Ärendet har koppling till
Mål 9 Hållbar industri, innovationer och infrastruktur
Mål 11 Hållbara städer och samhällen

Mål 9 avser en väl fungerande och hållbar infrastruktur som genererar flera positiva effekter och främjar ekonomisk tillväxt och utveckling. Delmål 9.1 utvecklar:
Utbyggnad av tillförlitlig, hållbar och motståndskraftig infrastruktur av hög kvalitet, inklusive nationell och gränsöverskridande infrastruktur, för att stödja ekonomisk utveckling och människors välbefinnande, med fokus på ekonomiskt överkomlig och rättvis tillgång för alla.

Mål 11 stödjer en hållbar stadsutveckling och omfattar hållbart byggande och hållbar planering av bostäder, infrastruktur, offentliga platser, transporter. Delmål 11.A Främja positiva ekonomiska, sociala och miljömässiga kopplingar mellan stadsområden, stadsnära områden och landsbygdsområden genom att stärka den nationella utvecklingsplaneringen.

Bedömning utifrån politiska styrdokument

Bedömning utifrån politiska styrdokument är översiktsplan 2010 och Mobilitetspolicy aktuella.

Bedömning utifrån ett medborgar- och brukarperspektiv

Remissen för nationell plan för transportinfrastrukturen 2022–2033 kommer ge medborgare och brukare ökad säkerhet och tillgänglighet att kunna resa mellan olika kommundelar och inom regionen. Vilket är positivt utifrån både brukar-, näringslivs- och miljöperspektiv. Likaså möjliggör det att fler kan resa hållbart till olika utflyktsmål i kommunen.

Bedömning utifrån ett medarbetarperspektiv

Remissen för nationell plan för transportinfrastrukturen 2026–2037 kommer ge förvaltningen planeringsförutsättningar i kommuns samhällsplaneringen och kan användas vid resursplanering för personal.

Ekonomisk bedömning

I nationell plan för transportinfrastrukturen 2026–2037 ingår inga objekt där kommunen är medfinansiär.

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen godkänner bilaga 1 som remissvar för förslag till Nationell plan för transportinfrastrukturplan 2026–2037.

Namn
Mirsad Radoncic
Sektorchef samhälle och utveckling

Namn
Martin Gistell
Enhetschef Trafik Gata Park

Expedieras till:

Regeringskansliet (Landsbygds- och infrastrukturdepartementet)
li.remissvar@regeringskansliet.se och med kopia till li.transport remissvar@regeringskansliet.se.
Ange diarienummer LI2025/01587 och remissinstansens namn i ämnesraden på e-postmeddelandet.

För kännedom till: jenny.bjonnessbergdahl@kungalv.se

KUNGÄLVS KOMMUN

Kungälvs kommuns remissvar på förslag till nationell plan för transportinfrastrukturen 2026-2037 (Dnr 2025/1931-3).

Kungälvs kommuns inriktning är att följa åtgärdsplaneringen för nationell och regionala infrastrukturplan perioden 2026–2037 samt Göteborgsregionens strukturbild och inriktning för transportinfrastrukturplaneringen i storstadsregionen. Det innebär att transportinfrastrukturen ska bidra till en hållbar tillväxt i storstadsregionen med kraftigt minskad klimat- och miljöpåverkan från transportsystemet. Infrastrukturplanen bör bidra till att stärka kollektivtrafik samt gång och cykel med goda möjligheter för personer och gods att nyttja olika trafikslag under en resa eller transport.

Kommunen har ett strategiskt läge mitt i det norra huvudstråket i Göteborgsregionen, StorGöteborg med två viktiga nationella transportlänkar - E6 och Södra Bohusbanan. Kungälvs placering i StorGöteborg gör kommunen till en central aktör i den regionala målsättningen att utveckla huvudstråken med stöd av en attraktiv och kraftfull pendel- och regiontågstrafik. Kommunens inriktning är att bibehålla god framkomlighet för kollektivtrafik, näringsliv, service med flera.

Sedan nuvarande översiktsplan (ÖP 2010) antogs, har utbyggnad av både bostäder och nya arbetstillfällen skett i kommunen. Nu pågår arbetet med en ny översiktsplan för Kungälv, där en knäckfråga är hur riksintressena E6 och Södra Bohusbanan hanteras i framtiden? I ÖP arbetet framgår det att E6 genom Kungälv kapacitetsmässigt redan är fullt utnyttjad under rusningstid. Uteblivna satsningar på Södra Bohusbanan, såsom dubbelspår och planskildhet, försvårar möjligheten till överflyttning från väg till spår. Samtidigt är Jordfallsbron hårt belastad och spiller över till Kungälv med trängselproblematik på E6 som följd.
E6 bro över Nordre älv till Hisingen riskerar att bli en flaskhals i det nationella systemet.

Kungälvs kommuns remissvar

Kungälv vill först nämna att kommunen står bakom Göteborgsregionens (GR) remissvar på nationell plan 2036–2037 och vill framföra mer mellankommunala och kommunspecifika synpunkter. Kommunens remissvar baseras på bland annat genomförda åtgärdsvalsstudier, GRs regionala bilder, vägplaner, trafikanalyser och utredningar med mera.
Kungälv vill börja med att lyfta fram att kommunen välkomnar en fortsatt god samverkan och tillsammans med Trafikverk vill verka för god framkomlighet och ökad överflyttningen från bil till mer yteffektiva trafikslag som buss, cykel eller gång.

Övrigripande synpunkter

- Tågutvecklingen i Västsverige får alldeles för lite finansiella satsningar vilket begränsar utvecklingsplaner för tåg i Västsverige. Därmed en betydligt mycket lägre överflyttnings takt till tåg.
- Trafikverket bör exkludera frågan om trängselskatten i planförslaget. Trafikverket bör hantera kostnadsfördyring av Västlänken via nationell transportinfrastruktur plan. Kungälv ser att kommunen bör vara referenskommun i framtida studie för trängselskatt i StorGöteborg.
- Trafikverket bör överväga om inte Väg 587 (Jordfallsbron/Kongahällavägen) bör klassas som ett riksintresse. Väglänken binder samman anläggningar av riksintresse, behövs för att leda om trafik i riksintressestråk i vissa situationer och bidrar till att upprätthålla nationellt viktiga strukturer.
- Trafikverket bör tydliggöra vem som bär ansvaret för bullerproblematiken vid ett riksintresse.
- Nationell plans olika skeden - Planförslaget bör beskriva sina olika skeden och tydliggöra i vilket skede den stora kostnaden är för ett objekt i planen. I planförslaget är det svårt att förstå i vilket skede de olika objekten är i och hur kostnaden för ett objekt ex.10 mdkr fördelas under 12 år.

Klimatanpassning av riksintresse

Nationell plan nämner inget om risken med intensiva skyfall eller översvämning av riksintressen. Kungälv har tagit fram en s k skyfallskatering i tätorten Kungälv och Ytterby där det tydligt framgår att riksintresset E6 ligger i riskzon.

Behov av en stråkstudie för E6 (Göteborg- Kungälv)

Kungälvs kommun ser i detta ett akut behov av en stråkstudie som tar ett helhetsgrepp för att riksintresset E6 (Göteborg-Kungälv) för att möjliggöra för att skapa ett robust och hållbart transportsystem.
De generella bristerna i transportsystemet påverkar hela StorGöteborg, inte enkom Kungälv. Om utvecklingen sker utan helhetsperspektiv riskerar vi att motverka ett effektivt utnyttjande av infrastrukturen och försvåra hållbara resor och transporter. Nya exploateringar i regionen behöver planeras i kollektivtrafiknära lägen, annars bedöms trafikflödena i norra StorGöteborg fortsätta öka över tid. Därför är det avgörande att bebyggelse, service och näringsliv lokaliseras strategiskt – så att kollektivtrafiken stärks, bilberoendet minskar och infrastrukturen används optimalt. En konkurrenskraftig kollektivtrafik är nödvändig om en avlastning ska ske.
En övergripande stråkstudie bör innehålla hur befintliga stråk vidareutvecklas i kommunen, fler fasta förbindelser, kompletterande kollektivtrafikkörfält. Studera kapacitet och funktion på E6, Norrleden, Hisingsleden och Södra Bohusbanan. Arbeta fram strategier för överflyttning till kollektivtrafik (tåg och buss), gång och cykel.

Framtiden kräver likvärdiga pendlingsstråk
I planförslaget för Västsverige visar vägkartorna på kapacitetsbegränsningar på vägsidan för bland annat nationell väg E6 och Jordfallsbron. I planförslagets utblick år 2045 beskrivs att Västlänken och Metrobussen kommer att lösa utmaningarna. Dessa åtgärder avlastar delar av StorGöteborg med inte E6 i Kungälv eller Jordfallsbron.
Samtidigt beskriver Trafikverket i trafikanalysen för väg 168 Ekelöv – Kareby (från år 2021) kapacitetsutmaningar och identifierar bland annat att resor med mer än 6 000 fordon per dygn behöver flyttas från väg till spår (kollektivtrafik) för att klara kapaciteten på E6 genom centrala Kungälv.

Södra Bohusbanan ligger redan långt efter och behöver prioriteras för att avlasta vägtrafiksystemet. Ingen tydlig långsiktig plan för objektet Södra Bohusbanan innebär fortsatt hög trafikbelastning på riksintresset E6 och potentiellt sämre framkomlighet när kommuner utefter det norra huvudstråket utvecklas och växer.

I bilaga 2, ”Framtiden kräver likvärdiga pendlingsstråk på järnvägsbanorna till/ från Göteborg” redovisas ett gemensamt remissvar från kommunerna i Södra Bohuslän (KUSTO-kommunerna).

Kungälv kommun 2025-11-13

Miguel Odhner
Kommunstyrelsens ordf.
Kungälvs Kommun

2025-10-23

KUSTO-kommunernas yttrande på nationell plan för transportinfrastrukturen 2026–2037

Framtiden kräver likvärdiga pendlingsstråk på järnvägsbanorna till/från Göteborg!

KUSTO-kommunerna (Kungälv, Uddevalla, Stenungsund, Tjörn och Orust) vill i gemensamt intresse och med gemensamt ansvar för stråkets utveckling uppmana Trafikverket att prioritera åtgärder för stråkets utveckling i linje med tidigare identifierade brister. Södra Bohusbanan skall ses som ett likvärdigt transportstråk som övriga pendelstråk till och från Göteborg.

Södra Bohusbanan har redan i Trafikverkets underlag till nationell plan för 2018–2029 beskrivits som en bana med betydande brister avseende kapacitet, trafiksäkerhet och användbarhet. Av genomförd funktionsutredning framgår att södra Bohusbanan har betydande kapacitetsbrister, framför allt på grund av enkelspåret. Utredningen beskriver att trafiken är mycket störningskänslig och att de förseningar som uppstår ofta sprids vidare i trafiksystemet.

År 2018 tog Västsvenska handelskammaren fram rapporten *Nyttoeffekter av en upprustad Bohusbana* tillsammans med konsultföretaget WSP. Rapporten studerade och analyserade de samhällsekonomiska nyttor som kan skapas genom en uppgradering av södra Bohusbanan. Uppgraderingen som analyserades var dubbelspår mellan Göteborg och Uddevalla med en restid på 40 minuter på samma sträcka, samt högre turtäthet. Analysen pekade på att den samlade samhällsekonomiska nyttan av investeringar i södra Bohusbanan kan uppskattas till cirka 21 miljarder (år 2018).

KUSTO-kommunerna kan konstatera att antalet boende längs södra Bohusbanan ligger är samma storleksordning som övriga pendlingsstråk. Sträckan utmed södra Bohusbanan har dessutom potential till högre dubbelriktad pendling än övriga stråk då antalet arbetsplatser längs stråket är fler. En ökning av resande på järnvägen skulle främja tillväxten i ett stråk av flera kommuner med stor utvecklingspotential och kunna bidra till målet om hållbart resande. Ändå är antalet turer på södra Bohusbanan bara hälften mot övriga stråk samt innehar endast enkelspår vilket ger en sårbar trafikering med inställda avgångar till följd.

Idag är restidskvoten mellan tåg och bil i stråket på en nivå som hämmar tågets konkurrenskraft. Detta bidrar till ett starkt fordonsflöde in och ut från Göteborg vilket tar plats från annan nödvändig trafik på E6 och i de centrala delarna av Göteborg. Närmast Göteborg har E6 nått kapacitetstaket vilket ger utmaningar vid framtida exploateringar.

Framkomlighet för godstrafiken är också av relevans på södra Bohusbanan. Av Trafikverkets fördjupade utredning (*Fördjupad utredning- kapacitetsförstärkning av södra Bohusbanan*, Publikation 2021:007) framgår att det är svårt att köra längre godståg på södra Bohusbanan eftersom de flesta mötesstationerna har relativt korta mötesspår. Om längre godståg ska trafikera banan kräver det att godståg måste använda rakspåret (med perronger) genom stationerna

2025-10-23

samtidigt som regionaltågen får gå undan till sidospåret vid tågmöte. Dessutom innebär det att två långa godståg inte kan mötas. Dessa förutsättningar bidrar till en ökad störningskänslighet i systemet. Den fördjupade utredningen mynnade ut i åtgärdsförslag som inte har omhändertagits i den nationella infrastrukturplaneringen.

Under de närmaste åren genomförs flera välbehövliga trimnings- och reinvesteringsåtgärder på södra Bohusbanan. Åtgärderna möjliggör endast i mycket liten grad för 15-minuterstrafik mellan Göteborg och Stenungsund vilket är det som krävs för att vara ett likvärdigt pendlingsstråk. Planerade åtgärder kommer att förbättra situationen, men är långt ifrån tillräckliga.

KUSTO-kommunerna upplever ett planeringsglapp mellan regional kollektivtrafikplanering och nationell infrastrukturplanering. För att utveckla pendlingsmöjligheterna med tåg utmed södra Bohusbanan i linje med Västra Götalandsregionens *Målbild tåg 2035* fullt ut, krävs reella kapacitetshöjande åtgärder som medför förkortad restid och minskad sårbarhet. Det bör ske en fortsatt utveckling av södra Bohusbanan där det planeras för en robust lösning på längre sikt. För att komma framåt med åtgärder i högre takt behöver södra Bohusbanan lyftas in i nationell infrastrukturplan som ett namngivet objekt. Objektet södra Bohusbanan kan arbetas in i Trafikverkets åtgärdsplanering för att kunna genomföras succesivt, allt eftersom det finns medel att tillgå. Genom att åtgärda separata delsträckor, till exempel dubbelspår till Säve i samband med byggnation av Brunnsbo station, ger effekter som ökar robustheten i systemet. KUSTO-kommunerna anser att innan ytterligare satsningar sker längs övriga pendlingsstråk, måste södra Bohusbanans trafikering möjliggöra en likvärdig pendlingskvalitet som övriga stråk.

På längre sikt vill KUSTO-kommunerna se ett dubbelspår mellan Göteborg och Uddevalla med pendeltåg på sträckan mellan Göteborg och Stenungsund.

KUSTO-kommunerna

KUNGÄLVS KOMMUN

UDDEVALLA KOMMUN

Stenungsunds kommun

TJÖRNS kommun

Orust kommun

REMISS

TRAFIKVERKET

Ärendenummer
TRV 2025/37255
Motpartens ärendenummer
LI2025/01587

Dokumentdatum
2025-09-30

Konfidentialitetsnivå
2 Intern

Mottagare
Enligt sändlista

Kopia till
Trafikverkets generaldirektör
Trafikverkets överdirektör
Diariet
Verksgemensam styrning
GD-sekreterare
Webb- och projektstöd

Förslag till nationell plan för transportinfrastrukturen 2026–2037

På uppdrag av regeringen remitteras Trafikverkets förslag till nationell plan för transportinfrastrukturen 2026–2037. Utöver förslaget till nationell plan remitteras även Trafikverkets redovisning av regeringsuppdraget om att utforma ett stöd till investeringar i ombordutrustning för ERTMS (TRV2025/17432). Redovisningarna är tillgängliga på Trafikverkets webbplats Nationell plan 2026-2037 - Bransch.

Remissyttranden ska ha kommit in till Regeringskansliet (Landsbygds- och infrastrukturdepartementet) **senast den 30 december 2025**. Svaren bör lämnas per e-post till li.remissvar@regeringskansliet.se och med kopia till li.transport.remissvar@regeringskansliet.se. Ange diarienummer LI2025/01587 och remissinstansens namn i ämnesraden på e-postmeddelandet. Frågor om förlängd remisstid ställs till Regeringskansliet (Landsbygds- och infrastrukturdepartementet).

Svaret bör lämnas i två versioner: den ena i ett bearbetningsbart format (t.ex. Word), den andra i ett format (t.ex. pdf) som följer tillgänglighetskraven enligt lagen (2018:1937) om tillgänglighet till digital offentlig service. Remissinstansens namn ska anges i namnet på respektive dokument.

TMALL 0422 Brev 4.0

Trafikverket
781 89 Borlänge
Besöksadress: Röda vägen 1

Texttelefon: 010-123 50 50
Telefon: 0771 - 921 921
trafikverket@trafikverket.se
www.trafikverket.se

Pär-Erik Westin
Transportsystemutveckling
Direkt: +46 123 61 57
Mobil: +46 73 598 42 96
par-erik.westin@trafikverket.se

Dokumentet är elektroniskt undertecknat

TRAFIKVERKET

Ärendenummer
TRV 2025/37255
Motpartens ärendenummer
LI2025/01587

Dokumentdatum
2025-09-30

Myndigheter under regeringen är skyldiga att svara på remissen. En myndighet avgör dock på eget ansvar om den har några synpunkter att redovisa i ett svar. Om myndigheten inte har några synpunkter, räcker det att svaret ger besked om detta. För andra remissinstanser innebär remissen en inbjudan att lämna synpunkter. Remissvaren kommer att publiceras på regeringens webbplats.

Roberto Maiorana
Generaldirektör

Pär-Erik Westin
Strategisk planerare

par-erik.westin@trafikverket.se
Direkt: 010-123 6157
Mobil: 073-598 4296

Trafikverket
Adress: 781 89 Borlänge
Besöksadress: Röda vägen 1
Telefon: 0771-921 921
trafikverket.se

TMALL 0422 Brev 4.0

Dokumentegenskaper, Ärendenummer *TRV 2025/37255*, Motpartens ärendenummer *LI2025/01587*, Dokumentdatum *2025-09-30*, Dokumenttyp *BREV*. Konfidentialitetsnivå.1 Ej känslig

Ovanstående textfält är endast avsett att läsas digitalt och får ej tas bort. Det innehåller uppgifter från sidhuvudet och gör att dokumentets egenskaper blir tillgängliga enligt Lag (2018:1937) om tillgänglighet till digital offentlig service.

Dokumentet är elektroniskt undertecknat

KUNGÄLVS KOMMUN

Tjänsteskrivelse

Handläggares namn
Hugo Egnell
Maria Hübinette

2025-11-07

Remiss - Promemoria från Klimat- och näringslivsdepartementet; Ny kärnkraft i Sverige - fler möjliga platser vid kusten (Dnr KS2025/2024–2)

Sammanfattning

Kungälvs kommun har fått promemorian Ny kärnkraft i Sverige – fler möjliga platser vid kusten, i remiss från Klimat- och näringslivsdepartementet (KN2025/01872).
Promemorian innehåller förslag som syftar till att möjliggöra utbyggnaden av kärnkraft inom de så kallade obrutna kustområdena och de så kallade högexploaterade kustområdena, samtidigt som skyddet för natur- och kulturvärden upprätthålls.
Ändringarna föreslås träda i kraft den 1 juli 2026.
I promemorian görs bedömningen att det inte behövs några övergångsbestämmelser.

Förvaltningen har identifierat ett flertal åtgärder som Regeringen och Riksdagen har vidtagit under de senaste åren för att underlätta och främja ny kärnkraft i Sverige.

Promemorian belyser faktumet att nya kärnkraftsanläggningar kommer leda till att nya beredskap- samt planeringszoner behöver upprättas. Däremot belyses inte konsekvenserna av detta, det vill säga de investeringar och det planeringsarbete som detta kommer att innebära för länsstyrelser och kommuner.
Att omfattas av denna zonindelning, särskilt inom beredskapszonen, ställer höga krav på kommunens förmåga att planera för och stödja hanteringen av en eventuell kärnteknisk olycka. Vid sådana händelser är länsstyrelsen räddningsledare, men kommunen förväntas bistå med stödinsatser. Det kan exempelvis handla om att ta fram storskaliga evakuerings- och mottagningsplaner, medverka vid utdelning av jodtabletter samt bistå med strålningsmätningar efter en olycka. Vid nyetablering av kärnkraft kommer det sannolikt även att uppstå behov av utbyggd varningsinfrastruktur, såsom fler VMA-tyfoner och varningsradios för hushåll, så kallade RDS-mottagare.
Kungälvs kommun rekommenderar därför att fortsatt utredning belyser:
•Konsekvenserna av att kommuner och länsstyrelser kan komma att omfattas av beredskaps- och planeringszoner tydliggörs i det fortsatta lagstiftningsarbetet.
•Hur staten säkerställer att ansvarsfördelningen mellan nationella och lokala aktörer är klar och ändamålsenlig.
•Hur kommuner ska tilldelas resurser och metodstöd för att kunna ta fram de åtgärder som kommer krävas.

Hela Kungälvs kommuns skärgård och kustnära områden omfattas av riksintresse för högexploaterad kust. Dessa områden har höga natur- och upplevelsevärden och omfattas idag av flera riksintressen utöver högexploaterad kust, där förändringar föreslås för att möjliggöra kärntekniska anläggningar. Stora delar av kustområdet omfattas av riksintressen för naturvård och friluftsliv. Riksintresset för högexploaterad kust sträcker sig dock i de flesta fall längre in över land, jämfört med riksintressen för naturvård och friluftsliv. Vissa delar i skärgård och kustnära områden omfattas även av riksintresse för kulturmiljövård. Dessa riksintressen innebär begränsningar i vad som kan exploateras. Flera områden i Kungälvs skärgård och kustnära områden omfattas också av

naturreservat och Natura 2000-områden, vilka hindrar exploatering. Inom de kustnära områdena finns även flera mindre orter och mer spridd bostadsbebyggelse på landsbygden.

I förslaget till ny översiktsplan lyfts i visionen värdet av natur- och kulturvärden som ett sätt att skapa levande och attraktiva miljöer. Landsbygden och kusten lyfts som platser för både boende och besökare som njuter av naturupplevelser, kulturarv och rekreation. I nya översiktsplanens målbild (och i planeringsstrategin) förordas att en fördjupad översiktsplan för havet tas fram, för att förtydliga hur nyttjande av hav, kust och skärgård ska bedrivas så att en hållbar utveckling kan främjas.

Varken i gällande översiktsplan eller i förslaget till ny översiktsplan finns några större områden utpekade för verksamhetsetableringar i skärgården eller i kustnära områden.

Förvaltningen vill även poängtera att det är viktigt att ett fortsatt arbete med en översyn av och åtgärder rörande kapacitetsbrist i Sveriges elnät är den i effektivaste åtgärden för att komma åt det som ibland ses som elbrist i olika delar av landet. Denna så kallade elbrist är då ofta av regional eller lokal karaktär och kan då avhjälpas med åtgärder på elnätet.

Juridisk bedömning

Kommunjurist har inte gjort någon juridisk bedömning då juristen konstaterar att det har saknats möjlighet till fördjupning inom området.

Förvaltningens bedömning

Bakgrund
Kungälvs kommun har fått promemorian Ny kärnkraft i Sverige – fler möjliga platser vid kusten, i remiss från Klimat- och näringslivsdepartementet (KN2025/01872).

Kungälvs kommun har inte varit utpekad remissinstans för någon av de remisser som har berört de åtgärder som Regeringen och Riksdag under de senaste åren har vidtagit för att underlätta och främja ny kärnkraft i Sverige. Av den anledningen saknas beslut från Kungälv i remissärenden rörande kärnkraft och kärnteknisk verksamhet, eller andra remisser kopplade till kärnkraft i Sverige.

Promemorian innehåller förslag som syftar till att möjliggöra utbyggnaden av kärnkraft inom de så kallade obrutna kustområdena och de så kallade högexploaterade kustområdena, samtidigt som skyddet för natur- och kulturvärden upprätthålls.
De föreslagna ändringarna innebär att förbudet mot anläggningar för kärnteknisk verksamhet inom kustområdena och skärgårdarna i Bohuslän från gränsen mot Norge till Brofjorden, i Småland och Östergötland från Simpevarp till Arkösund och i Ångermanland från Storfjärden vid Ångermanälvens mynning till Skagsudde och på Öland ska tas bort. Ändringarna innebär också att förbudet mot anläggningar för kärnteknisk verksamhet inom kustområdena och skärgårdarna från Brofjorden till Simpevarp och från Arkösund till Forsmark, utmed Gotlands kust, på Östergarn och Storsudret på Gotland samt på Fårö på andra platser än där det redan finns sådana anläggningar tas bort.
Ändringarna påverkar inte prövningen av kärntekniska anläggningar i övrigt.

Ändringarna föreslås träda i kraft den 1 juli 2026.

I promemorian görs bedömningen att det inte behövs några övergångsbestämmelser.

Regeringen har vidtagit flera åtgärder för att underlätta och främja ny kärnkraft.
I mars 2024 beslutade regeringen om propositionen Energipolitikens långsiktiga inriktning (prop. 2023/24:105).
Den 1 januari 2024 trädde ändringar i miljöbalken i kraft som innebär att det är möjligt att bygga kärnkraft på fler platser i landet. Den tidigare begränsningen till tre platser och tio reaktorer togs därmed bort. Var kärnkraftsreaktorer ska byggas ska i stället avgöras av behovet av energi och de lokala förutsättningarna.

Den 1 augusti 2025 trädde lagen (2025:587) om statligt stöd för investeringar i kärnkraft i kraft.

Regeringen har också tillsatt en nationell samordnare som ska stödja regeringen i dess arbete med att främja ny kärnkraft (dir. 2024:1).
Regeringen har även tillsatt en utredning för att se över nuvarande regler för att underlätta för ny kärnkraft (dir. 2023:155). Den 15 januari 2025 redovisade Kärnkraftsprövningsutredningen sitt delbetänkande Ny kärnkraft i Sverige – effektivare tillståndsprövning och ändamålsenliga avgifter (SOU 2025:7). I betänkandet föreslås en ny lag om principbeslut för kärntekniska anläggningar med syfte att regeringen tidigt tar ställning till om det är förenligt med samhällets helhetsintresse att uppföra och driva en kärnteknisk anläggning på en viss plats. Betänkandet har remitterats. Därefter har förslaget till ny lag omarbetats inom Regeringskansliet och promemorian En mer ändamålsenlig prövning av kärntekniska anläggningar (KN2024/01912) har remitterats.

Den 5 november 2025 beslutade Riksdagen att häva förbudet mot uranbrytning i Sverige, och att ändringen träder i kraft den 1 januari 2026. Beslutet innebär att uran klassas som ett koncessionsmineral och att det därefter blir möjligt att söka tillstånd för att prospektera och bryta uran i Sverige. Det kommunala vetot mot uranbrytning har också tagits bort.

I lagen (1984:3) om kärnteknisk verksamhet (kärntekniklagen), strålskyddslagen (2018:396) och miljöbalken anges de generella tillståndsreglerna för säkerhet, strålskydd och miljöskydd för kärnteknisk verksamhet. Bestämmelserna i lagarna kompletteras av förordningar och myndighetsföreskrifter som innehåller mer detaljerade bestämmelser. Uppförandet av en kärnteknisk anläggning kräver både tillstånd enligt kärntekniklagen och tillstånd enligt miljöbalken. Med kärnteknisk anläggning avses bland annat kärnkraftsreaktor, forskningsreaktor och andra anläggningar för hantering, bearbetning, lagring och slutförvar av kärnämne och kärnavfall (2 § kärntekniklagen).
Utgångspunkten är att det är regeringen som prövar förutsättningarna för tillstånd till kärntekniska anläggningar enligt kärntekniklagen. För nya sådana anläggningar finns också krav på att de ska tillåtlighetsprövas av regeringen enligt reglerna i 17 kap. miljöbalken. Kravet på obligatorisk tillåtlighetsprövning omfattar alla anläggningar för kärnteknisk verksamhet som prövas av regeringen enligt kärntekniklagen (17 kap. 1 § 1 miljöbalken). För att regeringen ska få tillåta en sådan verksamhet krävs kommunfullmäktiges tillstyrkande (17 kap. 6 § miljöbalken).

I 4 kap. miljöbalken finns de särskilda bestämmelserna om hushållning med mark och vatten. Där finns bestämmelser om att vissa områden, med hänsyn till deras natur- och kulturvärden, i sin helhet är av riksintresse. Syftet med bestämmelserna är att redovisa vilka intressen som har särskild betydelse och som därför ska ges försteg framför andra intressen när frågor om markanvändning ska avgöras. Ingrepp i miljön i ett sådant område får komma till stånd endast om det inte möter något hinder enligt 2–8 §§ och om det kan ske på ett sätt som inte påtagligt skadar områdenas natur- och kulturvärden (4 kap. 1 §). Kärnteknisk verksamhet utgör i dagsläget inte ett sådant intresse som omfattas av bestämmelserna i 4 kap. i miljöbalken.

Förslag
Förbudet mot anläggningar för kärnteknisk verksamhet inom kustområdena och skärgårdarna i Bohuslän från gränsen mot Norge till Brofjorden, i Småland och Östergötland från Simpevarp till Arkösund och i Ångermanland från Storfjärden vid Ångermanälvens mynning till Skagsudde och på Öland ska tas bort.
Förbudet mot anläggningar för kärnteknisk verksamhet inom kustområdena och skärgårdarna från Brofjorden till Simpevarp och från Arkösund till Forsmark, utmed Gotlands kust, på Östergarn och Storsudret på Gotland samt på Fårö på andra platser än där det redan finns sådana anläggningar ska tas bort.

Skälen för förslaget och bedömningen
För att möjliggöra en fortsatt elektrifiering av samhället och åstadkomma en effektiv klimatomställning behöver kraftsystemet stärkas och produktionen av fossilfri el behöver öka. Kärnkraften har en avgörande roll både för att återupprätta en leveranssäker och trygg elförsörjning samt för att åstadkomma en effektiv klimatomställning. Genom att det blir möjligt för en verksamhetsutövare att få en materiell prövning av förutsättningar för etablering av kärntekniska anläggningar på fler platser skapas också förutsättningar för att kunna placera elproduktion där den gör bäst nytta för att resurseffektivt bygga ett välfungerande kraftsystem. Mot den bakgrunden bör

de föreslagna ändringarna träda i kraft så snart som möjligt. Ändringarna föreslås därför träda i kraft den 1 juli 2026.
De föreslagna ändringarna innebär att förbudet mot kärntekniska anläggningar inom de så kallade obrutna kustområdena och på Öland tas bort. Ändringarna innebär också att förbudet mot kärntekniska anläggningar på nya platser inom de så kallade högexploaterade kustområdena tas bort. Eftersom förutsättningarna för tillåtlighets- och tillståndsprövningen enligt miljöbalken och kärntekniklagen inte förändras i övriga delar saknas det behov av övergångsbestämmelser.

Förvaltningens bedömning
Om de föreslagna lagändringarna i promemorian "Ny kärnkraft i Sverige – fler möjliga platser vid kusten" (KN2025/01872) leder till att en kärnteknisk anläggning etableras i eller nära Kungälvs kommun, kan detta innebära att kommunen hamnar inom den zonindelning som gäller avseende beredskap vid kärntekniska anläggningar.
Promemorian belyser faktumet att nya kärnkraftsanläggningar kommer leda till att nya beredskap- samt planeringszoner behöver upprättas. Däremot belyses inte konsekvenserna av detta, det vill säga de investeringar och det planeringsarbete som detta kommer att innebära för länsstyrelser och kommuner.
Att omfattas av denna zonindelning, särskilt inom beredskapszonen, ställer höga krav på kommunens förmåga att planera för och stödja hanteringen av en eventuell kärnteknisk olycka. Vid sådana händelser är länsstyrelsen räddningsledare, men kommunen förväntas bistå med stödinsatser. Det kan exempelvis handla om att ta fram storskaliga evakuerings- och mottagningsplaner, medverka vid utdelning av jodtabletter samt bistå med strålningsmätningar efter en olycka. Vid nyetablering av kärnkraft kommer det sannolikt även att uppstå behov av utbyggd varningsinfrastruktur, såsom fler VMA-tyfoner och varningsradios för hushåll, så kallade RDS-mottagare.
Kungälvs kommun rekommenderar därför att fortsatt utredning belyser:
•Konsekvenserna av att kommuner och länsstyrelser kan komma att omfattas av beredskaps- och planeringszoner tydliggörs i det fortsatta lagstiftningsarbetet.
•Hur staten säkerställer att ansvarsfördelningen mellan nationella och lokala aktörer är klar och ändamålsenlig.
•Hur kommuner ska tilldelas resurser och metodstöd för att kunna ta fram de åtgärder som kommer krävas.

Hela Kungälvs kommuns skärgård och kustnära områden omfattas av riksintresse för högexploaterad kust. Dessa områden har höga natur- och upplevelsevärden och omfattas idag av flera riksintressen utöver högexploaterad kust, där förändringar föreslås för att möjliggöra kärntekniska anläggningar. Stora delar av kustområdet omfattas av riksintressen för naturvård och friluftsliv. Riksintresset för högexploaterad kust sträcker sig dock i de flesta fall längre in över land, jämfört med riksintressen för naturvård och friluftsliv. Vissa delar i skärgård och kustnära områden omfattas även av riksintresse för kulturmiljövård. Dessa riksintressen innebär begränsningar i vad som kan exploateras. Flera områden i Kungälvs skärgård och kustnära områden omfattas också av naturreservat och Natura 2000-områden, vilka hindrar exploatering. Inom de kustnära områdena finns även flera mindre orter och mer spridd bostadsbebyggelse på landsbygden.

I förslaget till ny översiktsplan lyfts i visionen värdet av natur- och kulturvärden som ett sätt att skapa levande och attraktiva miljöer. Landsbygden och kusten lyfts som platser för både boende och besökare som njuter av naturupplevelser, kulturarv och rekreation. I nya översiktsplanens målbild (och i planeringsstrategin) förordas att en fördjupad översiktsplan för havet tas fram, för att förtydliga hur nyttjande av hav, kust och skärgård ska bedrivas så att en hållbar utveckling kan främjas.

Varken i gällande översiktsplan eller i förslaget till ny översiktsplan finns några större områden utpekade för verksamhetsetableringar i skärgården eller i kustnära områden.

Förvaltningen vill även poängtera att det är viktigt att ett fortsatt arbete med en översyn av och åtgärder rörande kapacitetsbrist i Sveriges elnät är den i effektivaste åtgärden för att komma åt det som ibland ses som elbrist i olika delar av landet. Denna så kallade elbrist är då ofta av regional eller lokal karaktär och kan då avhjälpas med åtgärder på elnätet. Svenska kraftnät skriver att Sverige har ett stort överskott på elenergi som exporteras årligen. Däremot visar de analyser som

Svenska kraftnät gör varje år att effektbalansen, eller tillgången på eleffekt, successivt har försämrats under de senaste fem åren. Sverige har i dag ett underskott på effekt under de kallaste timmarna under året och måste förlita sig på import.
Med effektbrist menar vi den situation som kan uppstå då det inte finns tillräckligt med el för att möta förbrukningen i Sverige eller inom något av de fyra elområden som Sverige är uppdelat i. Kapacitetsbrist används för att beskriva svårigheten att, trots att det finns tillräckligt med eleffekt i systemet i stort, överföra den till kunderna inom ett mer avgränsat geografiskt område och då speciellt till förbrukningscentra som storstäder och till andra större uttagskunder som serverhallar eller annan ny elintensiv industri. Det kan också finnas brist på överföringskapacitet i transmissionsnätet mellan elområden och länder, något som i den här beskrivningen inte kallas kapacitetsbrist.

Bedömning utifrån kommunstyrelsens resultatmål och kommunfullmäktiges strategiska mål

Planeringsberedskap skall finnas för bostäder, verksamhetsmark och handel
Kommunen har idag ett långt gånget arbete med framtagande av en ny ÖP för Kungälv. Varken i gällande översiktsplan eller i förslaget till ny översiktsplan finns några större områden utpekade för verksamhetsetableringar i skärgården eller i kustnära områden.

Minskade utsläpp i luft och vattendrag och minskat klimatavtryck
En lokalisering av kärnkraftverk i Kungälvs kommun kan bland annat ge en märkbar förändring av de närliggande kustområdena bland annat genom utsläpp av kylvatten från anläggningarna. Detta medför en påtaglig risk för förhöjd temperatur på havsvattnet och därmed förändringar för ekosystem och arter som lever i vårt kustvatten.
En övergång från fossila energikällor till kärnkraft förväntas minska klimatbelastningen, detta då kärnkraft kan anses fossilfri, även då källan till uranet är alunskiffer, då kärnkraften inte släpper ut koldioxid under drift. Utsläppen av koldioxid kopplat till kärnkraft kommer främst från processerna före och efter själva kraftverket, såsom brytning, anrikning och transport.

En etablering av en kärnteknisk anläggning i eller i närheten av Kungälvs kommun kommer att ställa höga krav på kommunens förmåga att planera för och stödja hanteringen av en eventuell kärnteknisk olycka. Vid nyetablering av kärnkraft kommer det sannolikt även att uppstå behov av utbyggd varningsinfrastruktur.

Bedömning utifrån miljö, hållbarhet och mål i Agenda 2030

Ett genomförande av förslagen i remissen antas i första hand med en framtida etablering av kärnteknisk verksamhet, beröra de globala målen 7 Hållbar energi för alla, 11 Hållbara städer och samhällen samt 13 Bekämpa klimatförändringarna. Påverkan på möjligheten att uppfylla dessa mål är svårbedömd, då en utbyggd kärnkraft i Sverige kan påverka måluppfyllelsen både i negativ och positiv riktning.

Bedömning utifrån politiska styrdokument

Ärendet bedöms inte ha någon direkt koppling till kommunens politiska styrdokument.

Bedömning utifrån ett medborgar- och brukarperspektiv

Remissen i sig bedöms inte påverka medborgare eller brukare.

Bedömning utifrån ett medarbetarperspektiv

Ärendet i sig bedöms inte påverka medarbetarnas situation.

Ekonomisk bedömning

Remissen i sig bedöms inte påverka kommunens ekonomi.

Förslag till beslut

Tjänsteskrivelsen antas som remissyttrande.

Mirsad Radoncic
Tf Förvaltningschef Samhällsbyggnad

Linda Nygren
Kommundirektör

Expedieras till:
kn.remissvar@regeringskansliet.se

För kännedom till:
tony.ovringe@kungalv.se
tony.strandh@kungalv.se
miljoenheten@kungalv.se

Promemoria

Klimat- och näringslivsdepartementet

Ny kärnkraft i Sverige – fler möjliga platser vid kusten

KN2025/01872
Oktober 2025

Innehållsförteckning

2 Förslag till lag om ändring i miljöbalken 4

3 Kärnteknisk verksamhet prövas enligt flera regelverk 5
- 3.1 Lokalisering och tillståndsprövning av kärntekniska anläggningar enligt miljöbalken 5

4 Det ska vara tillåtet att uppföra kärntekniska anläggningar på fler platser vid kusten 7

5 Ikraftträdande- och övergångsbestämmelser 11

6 Konsekvenser 11
- 6.1 Konsekvenser om ingen åtgärd vidtas 12
- 6.2 Konsekvenser för domstolar och andra myndigheter 12
- 6.3 Konsekvenser för kommuner och regioner 13
- 6.4 Konsekvenser för företag och enskilda 13
- 6.5 Konsekvenser för riksintressesystemet och tillgången till kustområden och skärgårdar 14
- 6.6 Konsekvenser för miljö, klimat och människors hälsa 15
- 6.7 Övriga konsekvenser 16

7 Författningskommentar 16

Sammanfattning

Promemorian innehåller förslag som syftar till att möjliggöra utbyggnaden av kärnkraft inom de s.k. obrutna kustområdena och de s.k. högexploaterade kustområdena, samtidigt som skyddet för natur- och kulturvärden upprätthålls.

De föreslagna ändringarna innebär att förbudet mot anläggningar för kärnteknisk verksamhet inom kustområdena och skärgårdarna i Bohuslän från gränsen mot Norge till Brofjorden, i Småland och Östergötland från Simpevarp till Arkösund och i Ångermanland från Storfjärden vid Ångermanälvens mynning till Skagsudde och på Öland ska tas bort. Ändringarna innebär också att förbudet mot anläggningar för kärnteknisk verksamhet inom kustområdena och skärgårdarna från Brofjorden till Simpevarp och från Arkösund till Forsmark, utmed Gotlands kust, på Östergarn och Storsudret på Gotland samt på Fårö på andra platser än där det redan finns sådana anläggningar tas bort.

Ändringarna påverkar inte prövningen av kärntekniska anläggningar i övrigt.

Ändringarna föreslås träda i kraft den 1 juli 2026.

2 Förslag till lag om ändring i miljöbalken

Härigenom föreskrivs att 4 kap. 3 och 4 §§ miljöbalken ska ha följande lydelse.

Nuvarande lydelse	*Föreslagen lydelse*
4 kap.	
3 §[1]	
Inom kustområdena och skärgårdarna i Bohuslän från gränsen mot Norge till Brofjorden, i Småland och Östergötland från Simpevarp till Arkösund och i Ångermanland från Storfjärden vid Ångermanälvens mynning till Skagsudde får anläggningar som avses i 17 kap. *1 § 1 och* 4 a § 1–11 inte komma till stånd.	Inom kustområdena och skärgårdarna i Bohuslän från gränsen mot Norge till Brofjorden, i Småland och Östergötland från Simpevarp till Arkösund och i Ångermanland från Storfjärden vid Ångermanälvens mynning till Skagsudde får anläggningar som avses i 17 kap. 4 a § 1–11 inte komma till stånd.
På Öland får anläggningar som avses i 17 kap. *1 § 1 och* 4 a § 1–6 och 8–11 inte komma till stånd.	På Öland får anläggningar som avses i 17 kap. 4 a § 1–6 och 8–11 inte komma till stånd.
4 §[2]	
Inom kustområdena och skärgårdarna från Brofjorden till Simpevarp och från Arkösund till Forsmark, utmed Gotlands kust, på Östergarn och Storsudret på Gotland samt på Fårö får fritidsbebyggelse komma till stånd endast i form av kompletteringar till befintlig bebyggelse. Om det finns särskilda skäl får dock annan fritidsbebyggelse komma till stånd, företrädesvis sådan som tillgodoser det rörliga friluftslivets behov eller avser enkla fritidshus i närheten av de stora tätortsregionerna.	
Inom områden som avses i första stycket får anläggningar som avses i 17 kap. *1 § 1 samt* 4 a § 1–6, 9 och 10 komma till stånd endast på platser där det redan finns anläggningar som omfattas av bestämmelserna i 17 kap. *1 och* 4 a §§.	Inom områden som avses i första stycket får anläggningar som avses i 17 kap. 4 a § 1–6, 9 och 10 komma till stånd endast på platser där det redan finns anläggningar som omfattas av bestämmelserna i 17 kap. 4 a §.

Denna lag träder i kraft den 1 juli 2026.

[1] Senaste lydelse 2009:652.
[2] Senaste lydelse 2005:571.

3 Kärnteknisk verksamhet prövas enligt flera regelverk

I lagen (1984:3) om kärnteknisk verksamhet (kärntekniklagen), strålskyddslagen (2018:396) och miljöbalken anges de generella tillståndsreglerna för säkerhet, strålskydd och miljöskydd för kärnteknisk verksamhet. Bestämmelserna i lagarna kompletteras av förordningar och myndighetsföreskrifter som innehåller mer detaljerade bestämmelser. Uppförandet av en kärnteknisk anläggning kräver både tillstånd enligt kärntekniklagen och tillstånd enligt miljöbalken.

Med kärnteknisk anläggning avses bl.a. kärnkraftsreaktor, forskningsreaktor och andra anläggningar för hantering, bearbetning, lagring och slutförvar av kärnämne och kärnavfall (2 § kärntekniklagen). Utgångspunkten är att det är regeringen som prövar förutsättningarna för tillstånd till kärntekniska anläggningar enligt kärntekniklagen. För nya sådana anläggningar finns också krav på att de ska tillåtlighetsprövas av regeringen enligt reglerna i 17 kap. miljöbalken. Kravet på obligatorisk tillåtlighetsprövning omfattar alla anläggningar för kärnteknisk verksamhet som prövas av regeringen enligt kärntekniklagen (17 kap. 1 § 1 miljöbalken). För att regeringen ska få tillåta en sådan verksamhet krävs kommunfullmäktiges tillstyrkande (17 kap. 6 § miljöbalken).

3.1 Lokalisering och tillståndsprövning av kärntekniska anläggningar enligt miljöbalken

Miljöbalkens övergripande syfte är att främja en hållbar utveckling som innebär att nuvarande och kommande generationer tillförsäkras en hälsosam och god miljö. Kärnteknisk verksamhet utgör miljöfarlig verksamhet och kräver tillstånd enligt 9 kap. miljöbalken. Kärnteknisk verksamhet innebär också i regel krav på tillstånd till vattenverksamhet enligt 11 kap. miljöbalken.

Enligt de allmänna hänsynsreglerna i miljöbalken ska alla som bedriver en verksamhet eller vidtar en åtgärd utföra de skyddsåtgärder, följa de begränsningar och vidta de försiktighetsmått i övrigt som behövs för att hindra eller motverka skada eller olägenhet för människors hälsa eller miljön (2 kap. 2 §). För en åtgärd som tar i anspråk mark- och vattenområden ska det väljas en plats som är lämplig med hänsyn till att ändamålet ska kunna tillgodoses med minsta intrång och olägenhet för människors hälsa och miljön (2 kap. 6 §).

I 3 och 4 kap. miljöbalken finns bestämmelser om hushållning med mark och vatten. Hushållningsbestämmelserna har stor betydelse för den fysiska planeringen och vid tillståndsprövningen för ett flertal olika typer av verksamheter, bl.a. kärntekniska anläggningar. Bestämmelserna tillämpas vid prövning av mål och ärenden enligt miljöbalken och andra lagar samt

vid planläggning och prövning av lov enligt plan- och bygglagen (2010:900). Bestämmelserna innebär att områden som har ett särskilt nationellt intresse för ett visst ändamål eller en viss användning inte ska tas i anspråk för andra ändamål utan att frågan om en långsiktigt lämplig mark- och vattenanvändning har klarlagts.

I 3 kap. miljöbalken finns de grundläggande hushållnings-bestämmelserna. Där anges vilka allmänna intressen som särskilt ska beaktas för att god hushållning ska uppnås. Bestämmelserna är hämtade från 2 kap. lagen (1987:12) om hushållning med naturresurser m.m. (naturresurslagen), vilken upphävdes samtidigt som miljöbalken trädde i kraft.

I 4 kap. miljöbalken finns de särskilda bestämmelserna om hushållning med mark och vatten. Där finns bestämmelser om att vissa områden, med hänsyn till deras natur- och kulturvärden, i sin helhet är av riksintresse. Syftet med bestämmelserna är att redovisa vilka intressen som har särskild betydelse och som därför ska ges försteg framför andra intressen när frågor om markanvändning ska avgöras. Ingrepp i miljön i ett sådant område får komma till stånd endast om det inte möter något hinder enligt 2–8 §§ och om det kan ske på ett sätt som inte påtagligt skadar områdenas natur- och kulturvärden (4 kap. 1 §).

För de s.k. obrutna kustområdena finns skydd mot vissa industriella anläggningar som ska tillåtlighetsprövas av regeringen i enlighet med 17 kap. miljöbalken, antingen obligatoriskt eller efter förbehåll, dvs. att regeringen i det enskilda fallet beslutat att tillåtlighetspröva en viss anläggning (4 kap. 3 §). Skyddet innebär bl.a. att inom kustområdena och skärgårdarna i Bohuslän, från gränsen mot Norge till Brofjorden, i Småland och Östergötland, från Simpevarp till Arkösund, och i Ångermanland, från Storfjärden vid Ångermanälvens mynning till Skagsudde, får kärntekniska anläggningar som omfattas av regeringens obligatoriska tillåtlighetsprövning enligt 17 kap. 1 § i miljöbalken inte komma till stånd. Inte heller på Öland får sådana anläggningar komma till stånd. Även större industriella anläggningar såsom bl.a. stål-, massa- och kemikalieindustrier och vindkraftsparker omfattas av förbudet.

Den 1 augusti 2009 infördes ett undantag från skyddet i 4 kap. 3 § miljöbalken för att underlätta utbyggnaden av vindkraften. Genom undantaget blev det tillåtet att uppföra vindkraftverk på Öland. Skyddet för den obrutna kusten i övrigt ändrades samtidigt så att förbudet mot att uppföra vindkraftverk omfattar de anläggningar som är tillståndspliktiga enligt föreskrifter som regeringen meddelar med stöd av 9 kap. 6 § miljöbalken i stället för att som tidigare utgå från vindkraftverkens uteffekt.

Även för de s.k. högexploaterade kustområdena och dessutom Kalmarkusten och Gotlandskusten, Östergarn och Storsudret på Gotland samt Fårö finns skydd mot vissa industriella anläggningar som ska tillåtlighetsprövas av regeringen (4 kap. 4 §). Inom dessa områden får kärntekniska anläggningar som omfattas av regeringens obligatoriska tillåtlighetsprövning enligt 17 kap. 1 § endast komma till stånd på platser där det redan finns anläggningar som omfattas av bestämmelserna i 17 kap. 1 och 4 a §§. Även denna bestämmelse omfattar utöver anläggningar för kärnteknisk verksamhet flera större industriella

anläggningar som tillåtlighetsprövas av regeringen, däremot omfattas inte anläggningar för vindkraft.

4 Det ska vara tillåtet att uppföra kärntekniska anläggningar på fler platser vid kusten

Förslag

Förbudet mot anläggningar för kärnteknisk verksamhet inom kustområdena och skärgårdarna i Bohuslän från gränsen mot Norge till Brofjorden, i Småland och Östergötland från Simpevarp till Arkösund och i Ångermanland från Storfjärden vid Ångermanälvens mynning till Skagsudde och på Öland ska tas bort.

Förbudet mot anläggningar för kärnteknisk verksamhet inom kustområdena och skärgårdarna från Brofjorden till Simpevarp och från Arkösund till Forsmark, utmed Gotlands kust, på Östergarn och Storsudret på Gotland samt på Fårö på andra platser än där det redan finns sådana anläggningar ska tas bort.

Skälen för förslaget

Kraftsystemet behöver stärkas

Samhällsutvecklingen medför ständigt nya eller förändrade anspråk på mark, vatten och den fysiska miljön i övrigt. Sedan hushållnings-bestämmelserna infördes, först i naturresurslagen och därefter i 3 och 4 kap. miljöbalken har flera viktiga förändringar skett. En central förändring är den omställning som krävs för att minska utsläppet av växthusgaser och bromsa klimatförändringarna. För att möjliggöra en fortsatt elektrifiering av samhället och åstadkomma en effektiv klimatomställning behöver kraftsystemet stärkas och produktionen av fossilfri el behöver öka. Utvecklingen av produktionskapaciteten av el i Sverige har inneburit en produktion som är mer väderberoende, framför allt i de norra delarna, och en minskad kapacitet i den planerbara produktion, framför allt i de södra delarna av landet. Det innebär minskade marginaler för elproduktionen och därmed ökad risk för effektbrist och svårigheter att ansluta ny förbrukning till elnäten.

Kärnkraften har en avgörande roll både i att återupprätta en leveranssäker och trygg elförsörjning samt i att åstadkomma en effektiv klimatomställning. Kärnkraften står i dagsläget för ca 30 procent av den totala elproduktionen i Sverige och utgör med sina särskilda egenskaper en viktig del i det svenska elsystemet. Kärnkraften kan leverera stora mängder fossilfri energi och bidra med stödtjänster som gör hela elsystemet mer robust och leveranssäkert. Sedan hushållnings-bestämmelserna infördes har dessutom nya tekniker och säkerhetskrav för kärntekniska anläggningar tillkommit.

Regeringen har vidtagit flera åtgärder för att underlätta och främja ny kärnkraft. I mars 2024 beslutade regeringen om propositionen Energipolitikens långsiktiga inriktning (prop. 2023/24:105). I propositionen, som bygger på en överenskommelse mellan regeringspartierna och Sverigedemokraterna, görs bedömningen att det behövs ny kärnkraft för att tillgodose framtidens elbehov och samtidigt öka leveranssäkerheten i elsystemet. För kärnkraftens del innebär det ett behov av en kraftfull utbyggnad till 2045 (prop. 2023/24:105 s. 36).

Den 1 januari 2024 trädde ändringar i miljöbalken i kraft som innebär att det är möjligt att bygga kärnkraft på fler platser i landet. Den tidigare begränsningen till tre platser och tio reaktorer togs därmed bort. Var kärnkraftsreaktorer ska byggas ska i stället avgöras av behovet av energi och de lokala förutsättningarna. Den 1 augusti 2025 trädde lagen (2025:587) om statligt stöd för investeringar i kärnkraft i kraft. I lagen regleras de grundläggande förutsättningarna och formerna för statligt stöd till företag för investeringar i nya kärnkraftsreaktorer i Sverige. Regeringen har också tillsatt en nationell samordnare som ska stödja regeringen i dess arbete med att främja ny kärnkraft (dir. 2024:1).

Regeringen har även tillsatt en utredning för att se över nuvarande regler för att underlätta för ny kärnkraft (dir. 2023:155). Den 15 januari 2025 redovisade Kärnkraftsprövningsutredningen sitt delbetänkande Ny kärnkraft i Sverige – effektivare tillståndsprövning och ändamålsenliga avgifter (SOU 2025:7). I betänkandet föreslås en ny lag om principbeslut för kärntekniska anläggningar med syfte att regeringen tidigt tar ställning till om det är förenligt med samhällets helhetsintresse att uppföra och driva en kärnteknisk anläggning på en viss plats. Betänkandet har remitterats. Därefter har förslaget till ny lag omarbetats inom Regeringskansliet och promemorian En mer ändamålsenlig prövning av kärntekniska anläggningar (KN2024/01912) har remitterats. I promemorian föreslås att regeringen, efter en ansökan om godkännande, under vissa förutsättningar ska få godkänna en kärnteknisk anläggning. En förutsättning för att regeringen ska få godkänna en ansökan är att regeringen också antar en plan för kärntekniska anläggningar som omfattar det område som ansökan avser. Genom planen prövas om det är förenligt med hushållningsbestämmelserna i 3 kap. och 4 kap. 1–8 §§ miljöbalken att uppföra en viss typ av kärnteknisk anläggning inom det område som planen avser. I planen ska bl.a. anges vilka kärntekniska anläggningar som får uppföras och var dessa får lokaliseras. En förutsättning för att regeringen ska kunna godkänna en ansökan om kärnteknisk anläggning och anta en plan för kärntekniska anläggningar är att den eller de kommuner som ligger inom de områden som ska omfattas av planen tillstyrker ansökan om godkännande och förslaget till plan. Det ska vara frivilligt att ansöka om ett godkännande enligt den nya lagen. Ett godkännande ersätter den tillåtlighetsprövning som regeringen annars ska göra enligt 17 kap. miljöbalken.

Förutsättningarna för marknadens aktörer att investera i ny kärnkraft behöver dock förbättras ytterligare och det krävs fler åtgärder för att möjliggöra en utbyggnad av kärnkraften.

Förbudet mot kärnkraft inom de s.k. obrutna kustområdena och på Öland bör tas bort

Inom kustområdena och skärgårdarna i Bohuslän från gränsen mot Norge till Brofjorden, i Småland och Östergötland från Simpevarp till Arkösund och i Ångermanland från Storfjärden vid Ångermanälvens mynning till Skagsudde får kärntekniska anläggningar som omfattas av regeringens obligatoriska tillåtlighetsprövning enligt 17 kap. 1 § 1 i miljöbalken inte komma till stånd. Inte heller på Öland får sådana anläggningar komma till stånd. Syftet med skyddet för de obrutna kustområdena är att bevara områdenas karaktär. Samtidigt innebär klimatomställningen att det finns ett behov av att bygga ut kärnkraften som inte fanns när förbudet infördes. Skyddet för natur- och kulturvärden behöver upprätthållas samtidigt som det är viktigt att lagstiftningen inte utgör ett hinder för samhällsutvecklingen och klimatomställningen. Dagens förbud är utformat så att det utesluter platser som skulle kunna vara lämpliga utan att det kan göras en prövning i det enskilda fallet. Det försvårar också för nya aktörer att ta sig in på marknaden. I dag är det relativt få aktörer som bygger kärnkraft. Samtidigt finns ett intresse från fler aktörer för att bygga ny kärnkraft. Tillgång till fler platser skulle kunna leda till en marknadsutveckling med fler aktörer. För att driva på utvecklingen av ny teknik och samtidigt hålla tillbaka investeringskostnaderna är det av avgörande betydelse att det finns en öppen och konkurrensutsatt marknad för ny kärnkraft. Att möjliggöra att det ska vara tillåtet att bygga kärnkraft på fler platser än i dag kan ge den effekten samtidigt som det också ger bättre möjligheter att optimera kraftsystemet både tekniskt och ekonomiskt.

Lokalisering av kärntekniska anläggningar måste ske på platser där förutsättningarna är tillräckligt goda. Lokalisering vid kusten innebär generellt flera fördelar genom den nära tillgången till kylvatten och hamnläge för transporter både under byggtiden och under driften. För nya slutförvar eller mellanlager kan det vara fördelaktigt med en placering nära havet för att kunna transportera radioaktivt avfall och använt kärnbränsle till sjöss med fartyg.

Sedan förbudet infördes i naturresurslagen har utvecklingen gått mot mindre reaktorer. Det innebär att det kan bli aktuellt att bygga fler reaktorer på fler platser än vad som tidigare förutsågs. Det kan handla om att det behövs fler s.k. små modulära reaktorer för att ersätta en större, men också om ett behov av att placera reaktorerna närmare energianvändarna för att minska överföringsbehovet och därmed minska förlusterna i elöverföringen, investeringsbehovet i ledningsnätet och den miljöpåverkan som en utbyggnad av ledningsnätet annars skulle innebära.

Det nuvarande förbudet kan därmed utgöra ett hinder mot en från hushållssynpunkt lämplig utbyggnad av kärnkraften och bör därför tas bort. Behovet av kärnkraft på fler platser innebär inte bara ett behov av nya kärnkraftsreaktorer. I anslutning till reaktorerna kan det också finnas behov av att t.ex. upprätta mellanlager för använt kärnbränsle. Det kan också handla om nya slutförvar. Mot den bakgrunden bör de ändringar som föreslås gälla alla kärntekniska anläggningar som tillåtlighetsprövas av regeringen enligt 17 kap. 1 § 1 miljöbalken.

Skyddet för natur- och kulturvärden bedöms kunna upprätthållas genom den prövning som alltid ska göras i det enskilda fallet innan en kärnteknisk anläggning kan komma till stånd. För att en kärnteknisk anläggning ska kunna placeras inom ett område som skyddas enligt 4 kap. 3 § miljöbalken innebär det bl.a. krav på att en sådan verksamhet får komma till stånd endast om det kan ske på ett sätt som inte påtagligt skadar områdenas natur- och kulturvärden (4 kap. 1 § andra punkten). Därtill ska det alltid göras en bedömning av om den aktuella platsen är lämplig bl.a. med hänsyn till natur- och kulturvärdena vid den s.k. lokaliseringsprövningen (2 kap. 6 § miljöbalken).

Förbudet mot kärnkraft på nya platser inom de s.k. högexploaterade kustområdena bör tas bort

Inom kustområdena och skärgårdarna från Brofjorden till Simpevarp och från Arkösund till Forsmark, utmed Gotlands kust, på Östergarn och Storsudret på Gotland samt på Fårö får kärntekniska anläggningar endast komma till stånd på platser där andra sådana anläggningar redan finns.

De skyddade områdena har stora värden för natur- och kulturvård, turism och friluftsliv. Till skillnad från de obrutna kustområdena är det fråga om längre kustområden och skärgårdar som på vissa platser är förhållandevis starkt påverkade av tätorter, industrier och fritidshusbebyggelse. Syftet med skyddet för dessa områden är att bevara de delar av områdena som fortfarande är relativt oexploaterade och samtidigt har stora bevarandevärden så att de även i fortsättningen kan användas för friluftsliv och rekreation. Verksamheter och åtgärder som har stor påverkan på landskapsbilden är typiskt sett sådana som inte får uppföras eller vidtas inom de angivna områdena annat än i anslutning till redan befintliga industrianläggningar av en viss karaktär.

Även inom högexploaterad kust och skärgårdar finns det områden med goda förutsättningar för kärnkraft. Det nuvarande förbudet innebär att det inte är möjligt att placera reaktorer i områden där elbehovet är stort men där det saknas befintlig kärnkraft eller andra industrianläggningar som nya kärntekniska anläggningar kan etableras i anslutning till. Förbudet innebär också att det är svårt för nya aktörer att ta sig in på marknaden eftersom de nu tillåtna platserna kontrolleras av de befintliga kärnkraftsbolagen. Mot den bakgrunden bör även förbudet mot kärntekniska anläggningar på nya platser inom de högexploaterade kustområdena tas bort. Ändringarna bör även i dessa områden gälla alla kärntekniska anläggningar som tillåtlighetsprövas av regeringen enligt 17 kap. 1 § 1 miljöbalken. På motsvarande sätt som för de obrutna kustområdena bedöms skyddet för natur- och kulturvärden kunna upprätthållas genom den prövning som alltid ska göras i det enskilda fallet innan en kärnteknisk anläggning kan komma till stånd.

5 Ikraftträdande- och övergångsbestämmelser

Förslag

Lagändringarna ska träda i kraft den 1 juli 2026.

Bedömning

Det behövs inte några övergångsbestämmelser.

Skälen för förslaget och bedömningen

För att möjliggöra en fortsatt elektrifiering av samhället och åstadkomma en effektiv klimatomställning behöver kraftsystemet stärkas och produktionen av fossilfri el behöver öka. Kärnkraften har en avgörande roll både för att återupprätta en leveranssäker och trygg elförsörjning samt för att åstadkomma en effektiv klimatomställning. Genom att det blir möjligt för en verksamhetsutövare att få en materiell prövning av förutsättningar för etablering av kärntekniska anläggningar på fler platser skapas också förutsättningar för att kunna placera elproduktion där den gör bäst nytta för att resurseffektivt bygga ett välfungerande kraftsystem. Mot den bakgrunden bör de föreslagna ändringarna träda i kraft så snart som möjligt. Ändringarna föreslås därför träda i kraft den 1 juli 2026.

De föreslagna ändringarna innebär att förbudet mot kärntekniska anläggningar inom de s.k. obrutna kustområdena och på Öland tas bort. Ändringarna innebär också att förbudet mot kärntekniska anläggningar på nya platser inom de s.k. högexploaterade kustområdena tas bort. Eftersom förutsättningarna för tillåtlighets- och tillståndsprövningen enligt miljöbalken och kärntekniklagen inte förändras i övriga delar saknas det behov av övergångsbestämmelser.

6 Konsekvenser

Genom de föreslagna ändringarna kommer det vara möjligt att få till stånd kärntekniska anläggningar på fler platser än i dag under förutsättning att övriga förutsättningar för etablering på platsen är uppfyllda. Därmed kommer det vara möjligt att uppföra nya kärntekniska anläggningar inom de s.k. obrutna kustområdena och på Öland. Det kommer också vara tillåtet att uppföra kärntekniska anläggningar inom de s.k. högexploaterade kustområdena och vid Kalmars och Gotlands kust.

6.1 Konsekvenser om ingen åtgärd vidtas

Om inga ändringar görs kommer det inte vara möjligt att etablera kärntekniska anläggningar på platser som i det enskilda fallet skulle kunna bedömas som lämpliga, men som finns inom ett område som omfattas av de nuvarande förbuden. En följd av detta är att utbyggnaden av kärnkraft riskerar att inte kunna ske i den takt som bedöms behövas för klimatomställningen och för att säkra en robust elförsörjning. Om inga ändringar görs kan en gynnsam placering av kärntekniska anläggningar förhindras, vilket riskerar ett ökat behov av att bygga överföringsnät för el till en högre kostnad än vad som vore fallet om ändringarna genomförs.

6.2 Konsekvenser för domstolar och andra myndigheter

Förslagen kan leda till nya ansökningar om att få uppföra, inneha eller driva kärntekniska anläggningar. Förslagen kan därmed få konsekvenser för Strålsäkerhetsmyndigheten eftersom myndigheten ska granska ansökningar om tillstånd till kärntekniska anläggningar på platser där det i nuläget inte finns sådana anläggningar. Därmed behöver platsens lämplighet ur ett strålskydds och säkerhetsperspektiv utredas. Det kan t.ex. handla om att identifiera yttre händelser, dimensionera det fysiska skyddet och utreda behovet av beredskapszoner. Kostnaderna för Strålsäkerhetsmyndighetens granskning av en eventuell tillståndsansökan finansieras genom avgifter som betalas av sökanden i enlighet med förordningen (2008:463) om vissa avgifter till Strålsäkerhetsmyndigheten.

Ett ökat antal tillståndsansökningar kan också få betydelse för mark- och miljödomstolarna som prövar ansökningar om tillstånd enligt miljöbalken. Regeringens tillåtlighetsprövning görs som en del i mark- och miljödomstolens tillståndsprövning. Domstolen bereder målet och yttrar sig över ansökan i samband med att målet överlämnas till regeringen för prövning. Ett ökat antal tillståndsansökningar kan också påverka länsstyrelserna och andra myndigheter som har en partsroll i tillståndsprocesserna (22 kap. 6 § miljöbalken).

I händelse av en kärnteknisk olycka är det länsstyrelserna som utser räddnings- och saneringsledare. Om de föreslagna ändringarna leder till nya kärnkraftsreaktorer i län där det inte finns kärntekniska anläggningar sedan tidigare kan det påverka länsstyrelserna genom att de uppstår behov av att anpassa beredskapsorganisationen så att det finns beredskap för att hantera en radiologisk nödsituation på en kärnteknisk anläggning. I förordningen om vissa avgifter till Strålsäkerhetsmyndigheten finns bestämmelser om att en tillståndshavare i vissa fall ska betala en beredskapsavgift för att täcka samhällets kostnader för beredskapsplanering av hanteringen av en radiologisk nödsituation.

Ansökningar om elnätsanslutning av nya kärnkraftsreaktorer till transmissionsnätet påverkar också Affärsverket svenska kraftnät (Svenska kraftnät) genom att de kommer behöva utreda förutsättningar och villkor för anslutning. I ett senare skede blir Svenska kraftnät delaktig i projektering och byggnation av nödvändiga anpassningar och eventuella

nätförstärkningsåtgärder. Svenska kraftnäts verksamhet finansieras i huvudsak genom avgifter.

Om nya reaktorer placeras på gynnsamma platser i elsystemet kan det sannolikt leda till att Svenska kraftnäts behov av investeringar i långväga elöverföring kan minska.

Det kommer att ta tid för potentiella verksamhetsutövare att identifiera lämpliga platser för nya kärntekniska anläggningar. Förslagen bedöms inte i nuläget medföra några ökade kostnader för domstolarna eller myndigheterna. Förslagen medför därför i nuläget inte några konsekvenser för statsbudgeten.

6.3 Konsekvenser för kommuner och regioner

De föreslagna ändringarna kan påverka kommunernas översiktsplanering genom att det kommer vara tillåtet med kärntekniska anläggningar på platser där det i dag är förbjudet. Genom ändringarna kommer det vara möjligt för företag som vill uppföra kärntekniska anläggningar att etablera sig i fler kommuner. Det innebär också en möjlighet att göra dessa kommuner attraktiva även för andra verksamheter än kärnkraftsindustrin, t.ex. för verksamheter som behöver vätgas som kan produceras av en kärnkraftsreaktor.

Om förslagen leder till nya tillståndsansökningar innebär det arbete för kommunerna i deras roll som företrädare för allmänna intressen inom kommunen i tillståndsprocessen enligt miljöbalken (22 kap. 6 §). En tillståndsansökan kan även innebära arbete för kommunen bl.a. i form av att ta fram ny detaljplan och att handlägga bygglov samt andra nödvändiga tillstånd och dispenser. Det gäller inte bara själva anläggningen, utan även annan påverkan på omgivningen som anläggningen för med sig. En etablering av större anläggningar kan även medföra att nya arbetstillfällen skapas. Det kan i sin tur medföra krav på kommunen i fråga om bostadsförsörjning, skolor, förskolor och annan service.

Om förslagen leder till att nya reaktorer kommer till stånd kan det få konsekvenser för beredskapsplaneringen vid krissituationer.

Med utvecklingen av ny kärnkraft i en kommun följer också ett förändrat och utökat behov av kompetens för att kunna belysa olika intressen i samhället så att en ansvarsfull utveckling tryggas för både enskilda och miljön.

Förslagen påverkar inte kommunens möjlighet till deltagande och inflytande i de tillståndsförfaranden som är en förutsättning för etablering av kärntekniska anläggningar och bedöms därmed inte få några konsekvenser för det kommunala självstyret.

6.4 Konsekvenser för företag och enskilda

De föreslagna ändringarna berör främst de företag som har intresse av att ansöka om tillstånd att uppföra och driva en kärnteknisk anläggning genom att det kommer att vara möjligt att uppföra kärntekniska

anläggningar på fler platser än i dag. Ändringarna skapar förutsättningar för ytterligare investeringar i kärntekniska anläggningar.
Investeringar i kärntekniska anläggningar är långsiktiga. Tillstånden för verksamheten förutsätter även finansiering för nedmontering och rivning av reaktorerna och för omhändertagande av det använda kärnbränslet som uppstår under drift. Tidshorisonten för en investering i en kärnteknisk anläggning är därför lång. De föreslagna ändringarna bidrar till bättre planeringsförutsättningar för företag som vill investera i sådan verksamhet. Det öppnar också upp för ny planering av kraftsystemet, vilket kan sänka systemkostnaden. Utöver Svenska kraftnät (se avsnitt 6.2) kan även andra elnätsföretag bli berörda vid anslutningar av nya kärntekniska anläggningar till elnätet.

Om förslagen leder till att nya kärntekniska anläggningar etableras kan det även påverka andra företag både positivt och negativt. Positiva effekter kan uppstå för företag vars tjänster kan behövas under tiden för projektering och byggande, men också för drift, underhåll, nedmontering och rivning. Om en etablering skulle ske på en plats där industriverksamhet redan bedrivs, skulle också möjligheter till industriell symbios kunna finnas med befintliga företag, kopplat till t.ex. produktion av vätgas eller andra fossilfria flytande bränslen. Negativa effekter skulle kunna uppstå t.ex. för företag inom areella näringar eller för företag som baserar sin verksamhet på natur-, kultur-, och upplevelsevärden. För att kunna ansöka om att etablera en kärnteknisk anläggning på en ny plats behöver verksamhetsutövaren säkerställa markrättigheter för projektet. Konsekvenserna för jord- och skogsbruksföretag bedöms mot den bakgrunden vara begränsade. Även konsekvenserna för fisket bedöms begränsade.

Om förslagen leder till etablering av en kärnteknisk anläggning på en ny plats, kan det få konsekvenser för enskilda genom att en inre och en yttre beredskapszon runt den kärntekniska anläggningen samt en planeringszon kan komma att upprättas beroende på hur stora omgivningskonsekvenser en radiologisk nödsituation skulle kunna ge upphov till.

6.5 Konsekvenser för riksintressesystemet och tillgången till kustområden och skärgårdar

Genom det nuvarande förbudet mot kärntekniska anläggningar inom vissa områden har lagstiftaren gjort en bedömning av inom vilka områden det inte är lämpligt att placera sådana anläggningar. Att förbudet tas bort innebär inte att det per automatik kommer att vara tillåtet att uppföra en kärnteknisk anläggning på en plats där det i dag är förbjudet. Det kommer alltid krävas en prövning i det enskilda fallet. Därmed kommer det även i fortsättningen att krävas en prövning enligt hushållningsbestämmelserna i 3 och 4 kap. miljöbalken för att en kärnteknisk anläggning ska få komma till stånd. Det innebär bl.a. att det även fortsättningsvis kommer finnas krav på att etableringen av en kärnteknisk anläggning måste ske på ett sätt som inte påtagligt skadar områdenas natur- och kulturvärden. Konsekvenserna för riksintressesystemet bedöms mot den bakgrunden vara begränsade.

Uppförandet av en ny kärnteknisk anläggning kan också få konsekvenser för friluftslivet i anslutning till där anläggningen placeras genom kravet på en skyddszon. Det kommer även fortsättningsvis krävas att en etablering av en kärnteknisk anläggning sker på ett sätt som inte påtagligt skadar områdenas natur- och kulturvärden, och på en plats som i övrigt är förenlig med reglerna i 2 kap. 6 § miljöbalken. Sedan reglerna infördes i naturresurslagen har också tekniken utvecklats vilket gör att det i dag bör finnas bättre förutsättningar för att ny kärnkraft kan samexistera med turism och friluftsliv. Konsekvenserna för friluftslivet bedöms mot den bakgrunden i stort vara begränsade även om det kan få större konsekvenser lokalt.

6.6 Konsekvenser för miljö, klimat och människors hälsa

De föreslagna ändringarna har inte i sig någon direkt påverkan på miljön, klimatet eller människors hälsa eftersom det alltid kommer att krävas en prövning i det enskilda fallet inför en etablering av en kärnteknisk anläggning.

Möjligheten att bygga nya kärntekniska anläggningar på fler platser i landet kan påskynda minskningen av Sveriges koldioxidutsläpp i och med att en utbyggnad av kärnkraften kan bidra till en kostnadseffektiv produktion av fossilfri el som klimatomställningen kräver. Utbyggnaden av kärnkraft på fler platser är positivt för den svenska strukturomvandlingen till klimatneutralitet.

Fler nya kärnkraftsreaktorer förbättrar förutsättningarna för att genomföra elektrifieringen av transportsektorn och industrin som båda är beroende av ett starkt kraftsystem. Även andra sektorer kan dra nytta av en utökad fossilfri elproduktion för att kunna ställa om till en hållbar verksamhet. Kärnkraftsreaktorer på fler platser har också förutsättningar att minska behovet av elöverföring över stora avstånd. Samtidigt kommer etablering av kärnkraft innebära intrång vid de platser där kärnkraftverk och tillhörande infrastruktur byggs.

Möjligheten att ansöka om tillstånd för kärntekniska anläggningar på fler platser än i dag öppnar också för att använda kärnenergin på nya sätt, t.ex. direkt i andra industriella processer som värmeproduktion, fjärrvärme och vätgasproduktion vilket är resurseffektivt för miljön och bidrar till ett mer robust energisystem.

Kärnkraftverk ger upphov till såväl kortlivat som långlivat låg- och medelaktivt avfall, men även långlivat högaktivt avfall. Kärnavfall måste tas om hand på kort och lång sikt för att skydda människor och miljö. Det är kärnkraftsbolagen som ansvarar för hanteringen av avfallet. Dagens system för avfallshantering är dimensionerat utifrån det avfall som dagens reaktorer ger upphov till under såväl drift som avveckling, det gäller också vid drifttidsförlängning. Oberoende av lokalisering skulle fler reaktorer medföra behov av en anpassning och utveckling av det befintliga kärnavfallsprogrammet för hantering av avfall från nya reaktorer.

Byggandet av nya kärntekniska anläggningar och avfallshantering medför påfrestningar på miljön när det gäller t.ex. schaktmassor, buller

och transporter oavsett på vilken plats de uppförs. Uppförande av nya kärnkraftverk, deras infrastruktur och avfallshantering kan innebära förlust av och påverkan på livsmiljöer för arter med negativa effekter för den biologiska mångfalden. Det kan också få påverkan på människors hälsa och miljön i områden där anläggningarna kommer att finnas, t.ex. användning av kylvatten vilket kan påverka vattenmiljön, transporter och buller. Förutsättningarna för friluftsliv kan påverkas negativt om natur- eller kulturvärden förloras eller skadas i samband med etablering av nya kärnkraftverk. Frågan om påverkan på miljö, klimat och människors hälsa i det enskilda fallet hanteras dock inom ramen för tillståndsprövningen. Även risk för olyckor vilka kan få mycket stora konsekvenser för miljö och människors hälsa hanteras i tillståndsprövningen. De föreslagna ändringarna påverkar inte de krav som i övrigt gäller för att få tillstånd till att uppföra en kärnteknisk anläggning.

6.7 Övriga konsekvenser

De föreslagna ändringarna bedöms inte påverka några andra aktörer än de som beskrivits ovan i någon väsentlig omfattning. Förslagen bedöms inte påverka Sveriges åtaganden i förhållande till EU. Förslagen bedöms inte heller få några konsekvenser för jämställdheten.

7 Författningskommentar

Förslaget till lag om ändring i miljöbalken

4 kap. Särskilda bestämmelser för hushållning med mark och vatten för vissa områden

Områden som i sin helhet är av riksintresse

3 § Inom kustområdena och skärgårdarna i Bohuslän från gränsen mot Norge till Brofjorden, i Småland och Östergötland från Simpevarp till Arkösund och i Ångermanland från Storfjärden vid Ångermanälvens mynning till Skagsudde får anläggningar som avses i 17 kap. 4 a § 1–11 inte komma till stånd.

På Öland får anläggningar som avses i 17 kap. 4 a § 1–6 och 8–11 inte komma till stånd.

I paragrafen regleras skydd för de s.k. obrutna kustområdena och Öland från sådana anläggningar som ska tillåtlighetsprövas av regeringen. Övervägandena finns i avsnitt 4.

Första och *andra styckena* ändras på så sätt att hänvisningen till anläggningar som avses i 17 kap. 1 § 1 tas bort. Det innebär att sådana anläggningar inte längre omfattas av förbudet i förevarande paragraf.

4 § Inom kustområdena och skärgårdarna från Brofjorden till Simpevarp och från Arkösund till Forsmark, utmed Gotlands kust, på Östergarn och Storsudret på Gotland samt på Fårö får fritidsbebyggelse komma till stånd endast i form av kompletteringar till befintlig bebyggelse. Om det finns särskilda skäl får dock annan fritidsbebyggelse komma till stånd, företrädesvis sådan som tillgodoser det rörliga friluftslivets behov eller avser enkla fritidshus i närheten av de stora tätortsregionerna.

Inom områden som avses i första stycket får anläggningar som avses i 17 kap. 4 a § 1–6, 9 och 10 komma till stånd endast på platser där det redan finns anläggningar som omfattas av bestämmelserna i 17 kap. 4 a §.

I paragrafen regleras skydd för de s.k. högexploaterade kustområdena och vid Kalmar- och Gotlandskusten. Övervägandena finns i avsnitt 4.

Andra stycket ändras på så sätt att hänvisningen till anläggningar som avses i 17 kap. 1 § 1 tas bort. Det innebär att sådana anläggningar inte längre omfattas av förbudet i förevarande paragraf.

KUNGÄLVS KOMMUN

Tjänsteskrivelse

Handläggarens namn
Denis Nähring

2025-11-10

Sparven 1, Samarbetsavtal med Kungälvsbostäder (Dnr KS2025/2283-1)

Sammanfattning

Kungälvs kommun och Stiftelsen Kungälvsbostäder har gemensamt tagit fram ett förslag till samarbetsavtal för utveckling av fastigheten Sparven 1 samt del av Komarken 1:1, i syfte att möjliggöra en framtida utveckling av området kring den befintliga livsmedelsbutiken i Komarken.

Samarbetsavtalet syftar till att reglera parternas gemensamma avsikter och ansvar i ett tidigt skede inför kommande markanvisningstävling, detaljplaneprocess och eventuella marköverlåtelseavtal.

Avtalet innebär inga bindande ekonomiska åtaganden för kommunen utöver hälften av kostnaderna för gemensamma planeringsåtgärder såsom framtagande av tävlingsunderlag, värderingar och juridiskt stöd.

Beslut att utse vinnare i markanvisningstävlingen, starta detaljplan samt ingå markanvisnings- och marköverlåtelseavtal eller liknande genomförandeavtal kommer hanteras i framtida separata ärenden i kommunstyrelsen och kommunfullmäktige.

Förvaltningen bedömer att samarbetsavtalet skapar goda förutsättningar för en samordnad, transparent och marknadsmässig utveckling av området och föreslår att kommunstyrelsen godkänner avtalet.

Juridisk bedömning

Samarbetsavtalet syftar till att reglera roller samt processen och principerna för kommande markanvisningstävling. Det innebär inte något slutligt åtagande om planstart, marköverlåtelse eller exploatering, utan fungerar som ett ramverk för fortsatt planering.

Parterna har enats om att kommunens vid var tid gällande och för projektet relevanta riktlinjer ska följas.

Efter avslutad markanvisningstävling ska Kommunen och Kungälvsbostäder teckna markanvisningsavtal med vinnande bolag. Beslutet att utse vinnare i tävlingen, ingå markanvisningsavtal och starta detaljplan kräver nytt beslut i Kungälvsbostäders styrelse och kommunstyrelsen.

Detta samarbetsavtal kräver kommunstyrelsens godkännande för att bli giltigt och vinner därefter laga kraft när beslutet verkställs genom undertecknande. Kungälvsbostäders styrelse har fattat beslut om godkännande sedan tidigare och har undertecknat avtalet.

Förvaltningens bedömning

Området kring Sparven 1 och del av Komarken 1:1 utgör en strategiskt viktig del av Komarken och har potential för förnyelse, förtätning och ökad tillgänglighet till service. Det befintliga livsmedelsutbudet (Willys) är en viktig del av den lokala centrumstrukturen, och avtalet säkerställer att verksamheten kan fortgå under hela genomförandetiden samt att projektet skapar förutsättningar för en livsmedelsbutik i nya lokaler.

Avtalet innebär att kommunen och Kungälvsbostäder tillsammans ska initiera en markanvisningstävling där externa aktörer får lämna förslag på hur området bäst kan utvecklas. En gemensam utveckling skapar möjlighet till effektiv markanvändning, samordning av infrastruktur och en rättvis ekonomisk fördelning mellan parterna.

Den modell för intäktsfördelning som parterna kommit överens om säkerställer en marknadsmässig och transparent hantering av framtida köpeskillingar och ger Kungälvsbostäder kompensation för befintlig byggnad vid eventuell rivning.

Parterna har börjat enas om markanvisningstävlingens upplägg. Huvudfokus i detta tidiga skede och med hänsyn till projektets svåra förutsättningar, med långtgående krav på buller- och riskhantering p.g.a. närheten till E6, ligger på de tävlande aktörernas genomförandeförmåga utifrån en ekonomisk och teknisk hållbarhet samt erfarenhet av projekt med liknande förutsättningar.

Övergripande gestaltningsprinciper har förvisso arbetats fram under året och läggs till grund för tävlingen men ska mest vara ett ramverk och en utgångspunkt för kommande detaljplanearbete. Bebyggelseförslag med hög arkitektonisk gestaltningsgrad anses vara omotiverade och kommer inte krävas i markanvisningstävlingen.

Med tanke på ovissheten om hur projektet slutligen kommer kunna utformas efter en fullständig detaljplaneprövning har förvaltningen och Kungälvsbostäder också enats om att lyfta fokus från projektets köpeskilling i detta läge. Köpeskillingen för de blivande byggrätterna kommer istället att fastställas i ett senare skede genom en auktoriserad värderingsman, när detaljplanen har nått en tillräcklig grad av förutsägbarhet.

Beslut att utse vinnare i markanvisningstävlingen, starta detaljplan samt ingå markanvisnings- och slutligen marköverlåtelseavtal kräver separata beslut i kommunstyrelsen och kommunfullmäktige.

Förvaltningen bedömer sammantaget att avtalet är väl avvägt, följer kommunens gällande riktlinjer samt skapar tydlighet inför kommande detaljplan och exploateringsprocess.

Ärendenivåer – bedömning utifrån kommunfullmäktiges strategiska mål eller kommunstyrelsens resultatmål

Samarbetsavtalet ligger i linje med kommunens strategiska och resultatorienterade mål.

Bedömning utifrån miljö, hållbarhet och mål i Agenda 2030

Samarbetsavtalet har ingen påverkan.

Bedömning utifrån politiska styrdokument

Avtalet ligger i linje med kommunens översiktsplan och mål för hållbar stadsutveckling genom att främja förtätning i befintliga tätortsområden. Utvecklingen av området stärker även den lokala centrumstrukturen i Komarken, vilket bidrar till ökad service, trygghet och attraktivitet.

Bedömning utifrån ett medborgar- och brukarperspektiv

Att ingå samarbetsavtalet innebär inte direkt någon påverkan utifrån medborgar- och brukarperspektivet men bäddar för att möjliggöra en potentiell framtida omvandling av området vilket i sin tur resulterar i en mer attraktiv och tryggare stadsmiljö. Den nya bebyggelsen kan komma att minska störningarna från E6 i närområdet.

Bedömning utifrån ett medarbetarperspektiv

Ingen påverkan.

Ekonomisk bedömning

Avtalet innebär inga större ekonomiska åtaganden för kommunen i nuläget. Eventuella kostnader för framtagande av tävlingsunderlag, juridisk rådgivning, värdering eller annan konsultinsats delas lika mellan kommunen och Kungälvsbostäder.

Det vinnande bolaget i den framtida markanvisningstävlingen ska enligt avtalet bekosta hela detaljplanearbetet, inklusive exploaterings- och fastighetsbildningskostnader, samt eventuell rivning och sanering inom utvecklingsområdet. Kommunens intäkter från en framtida marköverlåtelse beräknas enligt en andel av köpeskillingen baserad på respektive parts exploaterbara mark. Ovanstående i detta stycke är dock något som kommer att behöva hanteras i kommande markanvisnings- och marköverlåtelseavtal vilka först behöver godkännas genom separata framtida beslut.

Förslag till beslut

1. Kommunstyrelsen godkänner framtaget samarbetsavtal mellan Stiftelsen Kungälvsbostäder och Kungälvs Kommun avseende utveckling av Sparven 1 och del av Komarken 1:1.
2. Kommunstyrelsens ordförande och kommundirektören får i uppdrag att underteckna samarbetsavtalet.

Tomas Turnéus
Verksamhetschef planering och projekt

Mirsad Radoncic
T.f. Sektorchef Samhällsbyggnad

Expedieras till:
hans.kristensson@kungalvsbostader.se
dan.idehed@kungalvsbostader.se

För kännedom till:

Bilaga 1

Tänk på att gränserna i kartan inte alltid stämmer överens med verkligheten och de är inte juridiskt gällande. © Lantmäteriet



Bilaga 2 – Exempel på intäktsfördelning med kompensation för befintlig byggnad

Detta exempel visar hur köpeskillingen från en gemensam marköverlåtelse kan fördelas mellan parterna.

Exempelförutsättningar:

- Total köpeskilling från exploatör: 60 miljoner kronor
- Kungälvsbostäders markområde planläggs för 6 000 kvm BTA
- Kommunens markområde planläggs för 4 000 kvm BTA
- Befintlig byggnad med livsmedelsbutik hos Kungälvsbostäder har ett värde på 15 Mkr

Steg 1: Kompensation till Kungälvsbostäder för förlorad byggnad

Kungälvsbostäder erhåller en ersättning motsvarande 15 Mkr för förlorad byggnad med livsmedelsbutik.

Steg 2: Fördela återstående köpeskilling (60 - 15 = 45 Mkr)

Fördelningen sker enligt andel exploaterbar BTA:

Part	Andel BTA	Andel av 45 Mkr
Kungälvsbostäder	6 000 kvm (60%)	27 Mkr
Kommunen	4 000 kvm (40%)	18 Mkr

Sammanställning:

Part	Kompensation för bef byggnad (Mkr)	Andel köpeskilling (Mkr)	Totalt
Kungälvsbostäder	15	27	42
Kommunen	0	18	18
Totalt	15	45	60

Totalt erhåller Kungälvsbostäder 42 miljoner kronor: 15 Mkr i kompensation för förlorad byggnad och 27 Mkr som andel av den återstående köpeskillingen baserat på andel i detaljplanens byggrätt. Kommunen erhåller 18 Mkr för sin andel av den totala byggrätten.

OBS! Räkneexemplet utgår för enkelhetens skull från att det är samma användning för all BTA om totalt 10 000 kvm. Vid olika typer av användningar med olika värdenivåer krävs justering av modellen så att parterna erhåller rättvis och marknadsmässig köpeskilling för respektive mark.

SAMARBETSAVTAL

Kungälvs kommun

och

Stiftelsen Kungälvsbostäder

avseende utveckling av Sparven 1 och del av Komarken 1:1

Detta **SAMARBETSAVTAL** (”**Avtalet**”) har nedan angivet datum träffats mellan:

(1) **Kungälvs kommun**, org.nr 212000-1371, (”**Kommunen**”); och

(2) **Stiftelsen Kungälvsbostäder**, org.nr 853300-0579, (”**Kungälvsbostäder**”).

Parterna benämns nedan tillsammans ”**Parterna**”.

1. BAKGRUND

1.1 Kungälvsbostäder är ägare till fastigheten Sparven 1 som är bebyggd med en äldre handelsbyggnad i en våning. Handelsbyggnaden inrymmer bl.a. en livsmedelsbutik.

1.2 Kommunen är ägare till fastigheten Komarken 1:1. Det området som inbegrips i Avtalet utgör dock en begränsad del som innehåller bl.a. kundparkering tillhörande livsmedelsbutiken och en idrottsplan som bl.a. används av närliggande Strandskolan.

1.3 Parterna har uttryckt önskemål om en gemensam utveckling av området vilket Avtalet ska reglera i detta tidiga skede.

1.4 Avtalet medför ingen bindande förpliktelse för endera parten att ingå markanvisningsavtal, marköverlåtelseavtal eller annan överenskommelse.

2. KOMMUNALA RIKTLINJER

2.1 Kommunen upplyser om att vid var tid gällande och för projektet relevanta av Kommunen beslutade riktlinjer för t.ex. markanvisning, exploaterings- och marköverlåtelseavtal samt medfinansieringsersättning eller liknande ska följas.

3. UTVECKLINGSOMRÅDET

3.1 Parterna är överens om att avgränsa området (”**Utvecklingsområdet**”) i enlighet med röd markering i Bilaga 1. Utvecklingsområdet är totalt ca 1,5 ha stort varav Kungälvsbostäder äger ca 1/3 och Kommunen ca 2/3.

4. UTVECKLINGSPROCESS

4.1 För att Parternas gemensamma önskemål om en gemensam utveckling av Utvecklingsområdet ska bli verklighet behöver gällande detaljplan förändras.

4.2 Parterna är överens om att låta en extern aktör genomföra utvecklingen av Utvecklingsområdet vilket initieras genom att Parterna tillsammans genomför en markanvisningstävling för Utvecklingsområdet.

4.3 Efter genomförd markanvisningstävling tecknar Parterna ett markanvisningsavtal med vinnande bolag som sedan tillsammans med Parterna arbetar för en ny detaljplan för

Utvecklingsområdet. Markanvisningsavtal syftar till att reglera villkoren för detaljplaneprocessen och eventuellt kommande marköverlåtelseavtal.

4.4 Inför antagandet av den nya detaljplanen avser Parterna teckna ett marköverlåtelseavtal med vinnande bolag som bl.a. reglerar genomförandet och köpeskilling av en marköverlåtelse och övrigt gällande genomförandet av den nya bebyggelsen i Utvecklingsområdet.

5. MARKANVISNINGSTÄVLING

5.1 Parterna är överens om att låta marknaden tävla om hur en utveckling av Utvecklingsområdet bäst kan genomföras. Detta ska ske genom en s.k. markanvisningstävling.

5.2 Parterna ska inför markanvisningstävlingen arbeta fram villkor och ramar för tävlingen som tävlande bolag har att förhålla sig till. Parterna ska dessutom ta fram relevant informationsunderlag, t.ex. genomförda utredningar, som kan vara av betydelse för markanvisningstävlingen.

5.3 En viktig förutsättning är att tävlande bolag inte ska behöva ta hänsyn till fastighetsgränser inom Utvecklingsområdet vid framtagandet av tävlingsbidragen.

5.4 Innan tävlingen startar ska Parterna också ha arbetat fram och blivit överens om hur de kommande tävlingsbidragen ska utvärderas på ett tydligt sätt genom framtagande av ett utvärderingsunderlag.

5.5 Parterna ska offentligt annonsera om markanvisningstävlingen och låta marknaden arbeta med tävlingsförslagen i minst tre månader innan tävlingen stängs.

5.6 Parterna ska därefter tillsammans utvärdera inkomna tävlingsförslag utifrån utvärderingsunderlaget.

6. LIVSMEDELSBUTIKEN

6.1 Livsmedelskedjan Willys har länge haft verksamhet i Kungälvsbostäders byggnad inom fastigheten Sparven 1.

6.2 Parterna är överens om att en viktig förutsättning för ovan nämnd markanvisningstävling är att en ny lokal för en livsmedelsbutik med nödvändigt parkeringsbehov ryms inom Utvecklingsområdet.

6.3 Parterna är vidare överens om att befintlig livsmedelverksamhet inte ska påverkas negativt mer än vad som är nödvändigt för genomförandet av Utvecklingsområdet innan den nya

lokalen kan tas i bruk. Willys ska i möjligaste mån kunna upprätthålla en livsmedelsbutik på den mark befintlig butik är belägen under hela genomförandetiden.

6.4 Parterna är medvetna om att hyresavtalet med Willys löper med bestämda tidsintervall och är förenat med besittningsskydd. Det innebär att en överenskommelse med, eller annan erforderlig hantering av, Willys kan komma att vara nödvändig för att genomföra projektet.

7. INTÄKTER OCH KOSTNADER

7.1 Det vinnande bolaget i markanvisningstävlingen ska bekosta hela detaljplanearbetet vilket regleras i tävlingsvillkoren samt kommande markanvisningsavtal och vid behov även plankostnadsavtal.

7.2 Det vinnande bolaget åläggs att bekosta samtliga exploateringsåtgärder som är hänförliga projektet. Det kan t.ex. röra sig om en ut- eller ombyggnad av allmän platsmark som Kommunen ansvarar för. Kommunens kostnader ska finansieras av det vinnande bolaget genom exploateringsbidrag och liknande ersättningar som regleras i kommande marköverlåtelseavtal eller liknande avtal.

7.3 Det vinnande bolaget kommer också åläggas att bekosta samtliga fastighetsbildningsåtgärder för genomförandet av vinnande anbud enligt kommande detaljplan.

7.4 Vidare åläggs även det vinnande bolaget att bekosta både eventuell rivning och eventuell sanering inom Utvecklingsområdet.

7.5 Samtliga kostnader för genomförandet av markanvisningstävling, framtagandet av diverse avtal och andra kostnader hänförliga genomförandet av Avtalet (t.ex. konsulter, jurister, tekniska utredningar) som inte täcks av vinnande bolag ska fördelas lika mellan Parterna.

7.6 Parterna är överens om att köpeskillingen från överlåtelsen av kvartersmarken inom Utvecklingsområdet till det vinnande bolaget ska fördelas på ett marknadsmässigt, rättvist och transparent sätt mellan Parterna. Fördelningen är exemplifierad i Bilaga 2 och ska ta hänsyn till:

- att respektive part ska erhålla ersättning motsvarande marknadsvärdet för respektive mark (och byggnad) enligt antagen detaljplan, och
- att Kungälvsbostäder tillförsäkras kompensation motsvarande marknadsvärdet av nuvarande byggnad inom Sparven 1, oavsett om denna behöver rivas som en följd av detaljplanens genomförande eller ej.

Kungälvsbostäders kompensation för byggnaden inom Sparven 1 ska fastställas genom värdering av en av Parterna gemensamt utsedd och oberoende värderingsman. Denna kompensation är att anse som en projektkostnad likt övriga exploateringskostnader och ska bekostas genom en prioriterad del av köpeskillingen.

Efter avdragen kompensation till Kungälvsbostäder enligt ovan ska den återstående delen av köpeskillingen fördelas mellan Parterna i proportion till byggrätt eller exploateringsbar bruttoarea (ljus BTA) på respektive parts mark, enligt antagen detaljplan.

Kostnader för extern värdering enligt ovan ska bäras av Parterna med hälften vardera.

7.7 Parterna är överens om att reglera den exakta fördelningen av köpeskillingen utifrån villkoren i detta samarbetsavtal genom att sinsemellan teckna en separat överenskommelse inför detaljplanens antagande.

8. BEFINTLIGT ARRENDE

8.1 Kommunen och Kungälvsbostäder har sedan 1994-05-30 ett gällande arrendeavtal (nr 1204-012-001) för en markparkering på Kommunens fastighet inom Utvecklingsområdet.

8.2 Parterna är överens om att arrendet ska upphöra senast den dag då det vinnande bolaget i markanvisningstävlingen får formellt tillträde till Utvecklingsområdet genom fullbordad marköverlåtelse om inte Parterna kommer överens om annat vid senare tillfälle.

9. AVTALSTID OCH UPPSÄGNING

9.1 Avtalet gäller tills vidare från och med dess fullständiga undertecknande. Parterna har var för sig möjlighet att säga upp Avtalet genom att skriftligen underrätta den andra parten om detta.

9.2 Avtalet upphör 30 dagar efter den skriftliga uppsägningen.

9.3 Efter det att Parterna gemensamt tecknat avtal med tredje part (t.ex. markanvisningsavtal, marköverlåtelseavtal eller liknande) får Avtalet inte sägas upp om Parterna inte skriftligen kommer överens om annat.

9.4 Nedlagda kostnader fram till Avtalet har upphört ska fördelas lika mellan Parterna.

9.5 Parterna har i övrigt inte rätt att erhålla skadestånd för svikna förhoppningar eller liknande med anledning av Avtalets upphörande.

10. GILTIGHET

10.1 Avtalet blir endast giltigt under förutsättning att

(a) kommunstyrelsen i Kungälvs kommun fattat beslut att godkänna Avtalet, beslutet därefter vinner laga kraft samt verkställs genom undertecknande och

(b) styrelsen i Kungälvsbostäder fattat beslut att godkänna Avtalet och behörig firmatecknare undertecknar Avtalet.

Detta Avtal har upprättats i två (2) likalydande exemplar varav Parterna tagit var sitt.

Ort:	Ort:
Datum:	Datum:
KUNGÄLVS KOMMUN	KUNGÄLVSBOSTÄDER
_____	_____
Namn:	Namn:
_____	_____
Namn:	Namn:

KUNGÄLVS KOMMUN

Tjänsteskrivelse

Handläggarens namn
Mirsad Radoncic

2025-11-19

Sektorplan 2026 - Samhällsbyggnad (Dnr KS2025/1857-20)

Sammanfattning

I föreliggande dokument redovisas sektorplanen för samhällsbyggnad 2026. Dokument innehåller sektorns verksamhetsplanering tillsammans med ekonomisk ram och har sin utgångspunkt i Förvaltningens verksamhetsplan 2026 (KS2025/1857).

Kommunstyrelsen föreslås godkänna sektorplanen för 2026.

Juridisk bedömning

Förvaltningens verksamhetsplan och sektorernas verksamhetsplaner är upprättade i enlighet med kapitel 11 ekonomisk förvaltning i kommunallagen.

Förvaltningens bedömning

Kommunfullmäktige beslutade under våren om rambudget 2026-2029 med utblick och Kommunstyrelsen fattade i sin tur beslut om ett budgetdirektiv kopplat till rambudgeten. Dessa dokument är majoritetens instruktion om strategiska och finansiella mål, resultatmål och uppdrag.

Förvaltningens verksamhetsplan, tillsammans med tillhörande dokument och bilagor, beskriver hur förvaltningen inom givna verksamhetsmässiga och ekonomiska ramar planerar att styra och leda, genomföra och följa upp de av kommunstyrelsen givna förutsättningarna 2026.

Sektorernas verksamhetsplaner innehåller respektive sektors styrning, planering, genomförande, ekonomiska ram, arbetssätt etc för samma period.

Avgörande för genomförande av verksamhetsplaner är en tät uppföljning av mål, uppdrag, volymförändringar och sektorernas ekonomi.

Resultatmål och uppdrag följs upp i tertialrapporter och bokslut medan ekonomin följs upp enligt särskild ordning och rapporteras till kommunstyrelsen.

Facklig samverkan av sektorplanerna genomförs 2 december.

Ärendenivåer – bedömning utifrån kommunfullmäktiges strategiska mål eller kommunstyrelsens resultatmål

Kommunstyrelsens resultatmål utgår från kommunfullmäktiges strategiska mål. Sektorerna har åtagit sig de sektormål som är relevanta för sektorn. Dessutom tillkommer uppdrag från kommunstyrelsen och fullmäktiges beredningar.

Verksamhetsplanerna beskriver hur respektive sektor kommer att arbeta för att uppnå målen och uppdragen utifrån de ekonomiska ramar som tilldelats.

Bedömning utifrån miljö, hållbarhet och mål i Agenda 2030

Syfte och mål för kommunal verksamhet kan i stor utsträckning kopplas mot målen enligt agenda 2030. Det gäller också i Kungälv.

I sektorplanerna beskrivs hur sektorernas verksamhet ska genomföras enligt lagar, förordningar, styrdokument.

Målen i Agenda 2030 är integrerade i kommunfullmäktiges mål för mandatperioden vilka syftar till att skapa gemensam riktning och förändring i hela kommunkoncernens verksamheter. Varje nämnd och styrelse ansvarar för att omsätta dessa styrsignaler till verksamhet inom sitt ansvarsområde för den gemensamma utvecklingen mot ett hållbart samhälle. I samband med bokslut genomförs en uppföljning av Agenda 2030 målen ur ett Kungälvs kommunperspektiv som utgår från förvaltningens verksamhetsplan och sektorernas sektorplaner.

De mål som kommunfullmäktige och kommunstyrelsen har formulerat inom ramen för de ekonomiska resurserna som tilldelats.

Bedömning utifrån politiska styrdokument

Sektorplanerna tar sin utgångspunkt i Förvaltningens verksamhetsplan 2026 som i sin tur utgår från majoritetens budgetdirektiv.

Bedömning utifrån ett medborgar- och brukarperspektiv

De politiska målen formuleras ur ett medborgarperspektiv. Sektorplanerna är en del i styrningen av sektorernas verksamhet, beskriver dess målsättningar, uppdrag och prioriteringar samt de ekonomiska ramarna.

Bedömning utifrån ett medarbetarperspektiv

Risk- och konsekvensanalyser av eventuella organisatoriska eller andra förändringar som påverkar verksamheterna och dess medarbetare, ska vid varje tillfälle genomföras vid respektive arbetsplats och samverkas enligt samverkansavtalet.

Ekonomisk bedömning

I sektorernas verksamhetsplaner redovisas sektorns ekonomiska ram. Åtagandet i sektorplanerna ligger inom ram.

Ingen separat ekonomisk bedömning är gjord vid sidan om föreslagna sektorplaner.

Förslag till kommunstyrelsen

Sektorplan 2026 för sektor samhällsbyggnad godkänns.

Linda Nygren
Kommundirektör

Mirsad Radoncic
Sektorchef

Expedieras till: Förvaltningsledningen, Ekonomi- och kvalitetsenheten

För kännedom till:

Expedieras till:

För kännedom till:

KUNGÄLVS KOMMUN

Sektorplan 2026



Samhällsbyggnad

2025-11-26

Innehållsförteckning

1 Inledning 4
1.1 Sektorchefen har ordet 4
1.2 Läsanvisning 4
2 Styrning 5
2.1 Rambudget och budgetdirektiv 5
2.2 Den politiska styrmodellen 5
2.3 Kommunfullmäktiges strategiska mål 5
2.4 Kommunstyrelsens resultatmål 5
2.5 Indikatorer 5
2.6 Aktiviteter 5
2.7 Volymtal 5
2.8 Politiska uppdrag 6
2.9 Processer för verksamhetsstyrning 6
3 Sektorns uppdrag 7
3.1 Verksamhetsidé 7
4 Sektorns förutsättningar 12
4.1 Särskilda utmaningar och förutsättningar under kommande verksamhetsår 12
4.2 Budget Shb 16
4.2.1 Nettokostnad per verksamhet (tertial) 16
4.2.2 VA-verksamheten (tertial) 17
4.2.3 Renhållningsverksamheten (tertial) 17
4.3 Personal 18
4.3.1 Anställda 18
4.3.2 Sjukfrånvaro 18
4.3.3 Sjuklönekostnad (Tkr) 18
4.4 Volymer 19
4.4.1 Vatten och avlopp 19
4.4.2 Trafik- gatu- och parkenheten 19
4.4.3 Hamnverksamheten 19
4.4.4 Renhållning 19
4.4.5 Måltidsservice 19
4.4.6 Bygglovsenheten 20
4.4.7 Miljöenheten 20

4.4.8 Planenheten *20*
4.4.9 Bostadsförsörjning *20*
4.4.10 Lokalförsörjning *20*
4.4.11 Fritid 21
4.5 Viktiga nyckeltal 21
4.5.1 VA, nyckeltal *21*
4.5.2 Renhållning, nyckeltal *21*
4.5.3 Trafik Gata Park, nyckeltal *21*
4.5.4 Måltidsservice, nyckeltal *21*
4.5.5 Miljö, nyckeltal *21*
4.5.6 Kommunala fastigheter, nyckeltal *22*
4.5.7 Fritid 22
4.5.8 Hamnenheten *22*
5 Kommunstyrelsens resultatmål som sektorn planerar att arbeta med samt aktiviteter och indikatorer 23
5.1 Sammanfattning 23
5.1.1 Strategiska mål och resultatmål *23*
5.1.2 Strategiska förutsättningar och resultatmål *23*
5.2 Sektorns resultatmål med indikatorer och aktiviteter 24
6 Politiska uppdrag 64
6.1 Uppdrag från kommunstyrelsen 64

1 Inledning

1.1 Sektorchefen har ordet

Kungälvs kommun möter en alltmer oviss omvärld, och dessa omvärldsfaktorer har en signifikant inverkan på sektor Samhällsbyggnad. Det är faktorer såsom säkerhetsläget, demografiska förändringar, förändrade behov hos invånarna och nya politiska styrsignaler. För att kunna hantera dessa omvärldsfaktorer krävs en sektor med tydlig styrning och ledning, en stark ekonomi samt en långsiktig plan för en hållbar samhällsutveckling.

Kommunens, och sektor Samhällsbyggnads, uppdrag har sin utgångspunkt i den demokratiskt folkvalda politiken. All verksamhet som bedrivs inom sektorn utgår från politiska styrsignaler, från internationell, nationell, regional och lokal nivå. Det är viktigt att varje tjänsteperson har kunskap om samspelet mellan samtliga politiska styrsignaler som reglerar deras uppdrag, oavsett politisk nivå, och arbetar utifrån dessa. Som chef inom sektorn har man ett särskilt ansvar att förankra allt från lagändringar till nya lokalpolitiska mål och uppdrag, och styra sin verksamhet med utgångspunkt i dessa.

Ytterligare ett viktigt perspektiv som samtliga tjänstepersoner inom sektorn bör beakta är balansen mellan ekonomisk, social och ekologisk hållbarhet. Dessa tre dimensioner är inte isolerade, utan påverkar varandra och måste vägas mot varandra i varje steg av samhällsbyggnadsprocessen. Målet är att bygga ett samhälle som är långsiktigt hållbart ur samtliga tre perspektiv.

Under 2025 har kommunstyrelsen, tillsammans med förvaltningsledningen, tagit fram en kortversion av kommunens vision. Samt tre ledord som ska prägla vår planering, kommunikation och sätt att arbeta. Ledorden är mod, respekt och medskapande. Framöver ska sektor Samhällsbyggnad på samtliga nivåer arbeta för att skapa innebörd för dessa ledord inom sektorns kontext, samt hur dessa ska prägla det dagliga arbetet.

1.2 Läsanvisning

Samhällsbyggnads sektorplan är en sammanställning av kommunens politiska styrning samt hur sektorn planerar att fullfölja den politiska viljan utifrån tillgängliga resurser.

Sektorplanen inleds med övergripande information om hur kommunförvaltningen styrs, sektorns grunduppdrag, information från sektorledningen samt sektorns förutsättningar och utmaningar inför det kommande verksamhetsåret.

Därefter redovisas sektorns budget och planerade volymer, samt de politiska mål och uppdrag som tilldelats sektor Samhällsbyggnad. Här redovisas alltså sektorns resurser (ekonomi och personal), verksamhetens omfattning (volymer) samt de politiska mål och uppdrag sektorn har i uppgift att genomföra.

Respektive politiskt mål redovisas sedan med tillhörande indikatorer och aktiviteter, för att illustrera hur sektorn avser att mäta om man uppnått de politiska målen samt vad sektorn avser att göra för att uppnå målen.

Till sist redovisas de politiska uppdragen, tillsammans med en tidsatt genomförandeplan, som ska illustrera hur sektorn ska fullfölja uppdraget.

Vidare läsning och fördjupning inom de processer som beskrivs i det inledande kapitlet i denna sektorplan kan nås via länkar i texten. Dessa hittar läsaren genom att klicka på siffrorna inom klamrarna i texten, till exempel [0].

2 Styrning

2.1 Rambudget och budgetdirektiv

Det finns en fastställd process för den politiska styrningen, vilken har sin start i kommunfullmäktiges rambudget. Kommunfullmäktige tar årligen fram en rambudget, där fastställs kommunens långsiktiga strategiska mål, strategiska förutsättningar och budget. Därefter bryts de strategiska målen och förutsättningarna ner till resultatmål, och dessa resultatmål presenteras i kommunstyrelsens årliga budgetdirektiv. Budgetdirektivet beskriver majoritetens politiska inriktning i form av resultatmål samt politiska uppdrag. När budgetdirektivet är framtaget lämnas detta över till förvaltningen, som konkretiserar “hur” dessa mål och uppdrag ska uppnås i förvaltningens verksamhetsplan. Förvaltningens verksamhetsplan bryts sedan ner till sektorplaner. Detta görs inom den budget som kommunfullmäktige och kommunstyrelsen beslutat.

2.2 Den politiska styrmodellen

Förvaltningens verksamhetsplan har sin grund i Kungälv kommuns politiska styrmodell [1], vilken reglerar hur den politiska ledningen styr kommunförvaltningen och dess verksamheter. Styrmodellen tydliggör rollfördelningen mellan den politiska sfären som ansvarar för ”vad-frågor” och förvaltningssfären som ansvarar för ”hur-frågor”. Modellen grundar sig i mål- och resultatstyrning, vilket innebär att de politiska företrädarna sätter upp mål för kommunen som förvaltningen sedan bryter ner i uppföljningsbara aktiviteter samt indikatorer.

2.3 Kommunfullmäktiges strategiska mål

Kommunfullmäktige fastställer strategiska mål med utgångspunkt i kommunens vision [2]. De strategiska målen är långsiktiga, övergripande och fokuserar på den politiska viljeinriktningen.

2.4 Kommunstyrelsens resultatmål

Kommunfullmäktiges strategiska mål konkretiseras av kommunstyrelsen i form av tydliga resultatmål. Till resultatmålen kopplas sedan indikatorer och aktiviteter i sektorplanen. Målbedömningen är sedan en sammanvägning av indikatorers utfall, resultat av genomförda aktiviteter samt förvaltningens bedömning av uppnådda resultat och verksamhetens kvalitet.

2.5 Indikatorer

Till varje resultatmål kopplas mätbara indikatorer, som syftar till att påvisa huruvida utvecklingen i kommunen går i enlighet med målets viljeriktning eller ej.

2.6 Aktiviteter

Till varje resultatmål kopplas aktiviteter som syftar till att skapa utveckling i enlighet med målets viljeriktning.

2.7 Volymtal

Volymtal visar på omfattningen av den verksamhet som kommunen bedriver. De fungerar som underlag för budget och personalplanering. Planering, uppföljning och prognos är verktyg för att kontinuerligt fördela resurser.

2.8 Politiska uppdrag

Uppdrag fastställs av kommunstyrelsen och utgör ett komplement i kommunstyrelsens styrning. Till de politiska uppdragen kopplas genomförandeplaner.

2.9 Processer för verksamhetsstyrning

Kungälvs kommun har en modell för verksamhetsstyrning (MOVE) för att säkerställa att verksamheterna styrs och utvecklas på ett metodiskt och strukturerat sätt [3]. Modellens kärna innebär att varje verksamhet synliggör sitt grunduppdrag och prioriterar fokusområden att utveckla för att kunna genomföra sitt grunduppdrag mer effektivt.

Systematiskt arbetsmiljöarbete (SAM) är en metod för organisering, genomförande och uppföljning av arbetsmiljöarbetet. SAM regleras av Arbetsmiljöverket och syftar till att säkerställa ett hållbart arbetsliv inom Kungälvs kommun, där samtliga medarbetare trivs och utvecklas [4]. Detta kräver en organisation, ett ledarskap samt medarbetare som är medvetna om sin roll och sitt ansvar i arbetsmiljöarbetet [5a] [5b].

Intern kontroll är kommunens process för att kontrollera att den gör rätt saker på rätt sätt, och är ett krav enligt kommunallagen. Syftet med intern kontroll är att säkerställa ändamålsenliga nämnder och verksamheter som efterlever lagar, regler och avtal [6]. Varje år tas intern kontrollplaner fram för att identifiera och granska potentiella risker och brister. Resultaten följs upp och återrapporteras till kommunstyrelsen och övriga nämnder [7].

3 Sektorns uppdrag

3.1 Verksamhetsidé

Verksamhetsområde Teknik

Fastighetsprojekt

Enheten för fastighetsprojekt ansvarar för att planera, leda och genomföra ny-, om- och tillbyggnadsprojekt av kommunala fastigheter. Genom ett strategiskt och hållbart byggande skapas framtidssäkra lokaler som stödjer kommunens kärnverksamheter och bidrar till ett attraktivt och funktionellt samhälle.

Grunduppdraget omfattar:

Behovsbaserad lokalförsörjning – att skapa ändamålsenliga och flexibla lokaler för skola, vård, omsorg och andra kommunala verksamheter.

Hållbar samhällsutveckling – att bygga energieffektivt och miljömedvetet i linje med Agenda 2030 och kommunens klimatmål.

Effektiv projektledning – att säkerställa kvalitet, ekonomi och tidplan i varje projekt genom strukturerade processer och samverkan.

Innovation och framtidssäkring – att integrera ny teknik, cirkulära lösningar och smarta byggmetoder för att möta framtidens behov.

Trygga och inkluderande miljöer – att skapa byggnader och utemiljöer som är tillgängliga, säkra och välkomnande för alla.

Genom nära dialog med verksamheter, medborgare och andra aktörer bidrar enheten till att utveckla kommunens fastighetsbestånd på ett långsiktigt och hållbart sätt.

Fastighet Drift och Underhåll

Enheten för drift och underhåll säkerställer att kommunens fastigheter är funktionella, trygga, hållbara och väl anpassade för den verksamhet som bedrivs i dem. Genom ett proaktivt och kostnadseffektivt underhållsarbete skapar enheten långsiktigt värde för kommunen, dess invånare och verksamheter.

Grunduppdraget omfattar:

Bibehålla och förbättra fastigheternas skick genom systematiskt underhåll, reparationer och modernisering.

Skapa trygga och trivsamma miljöer för brukare, med fokus på säkerhet, tillgänglighet och inomhusklimat.

Främja hållbarhet och energieffektivitet i linje med kommunens miljömål och Agenda 2030.

Stödja kommunens kärnverksamheter såsom skola, vård och omsorg genom att tillhandahålla ändamålsenliga lokaler.

Samarbeta med andra enheter och verksamheter för att optimera resurser och bidra till ett effektivt fastighetsägande.

Trafik, Gata och Park

Enheten ansvarar för att planera, bygga, förvalta och utveckla kommunens allmänna platser såsom gator, gång- och cykelvägar, parker och torg.

Grunduppdraget omfattar:

Att skapa levande, trygga och tillgängliga offentliga utomhusmiljöer som uppskattas av invånarna.

Att säkerställa en trygg och säker trafikmiljö, särskilt i närheten av skolor och viktiga samhällsfunktioner.

Att ansvara för drift och underhåll samt utveckling av kommunens allmänna platser, inklusive gator, gång- och cykelvägar, parkeringar, torg, parker och grönområden – i linje med Agenda 2030.

Enheten har en samordnande roll i kommunens samhällsbyggnads- och trafikprojekt och leder processer inom stadsbyggnad, transportinfrastruktur, kollektivtrafik, mobilitet och trafikplanering. Den ansvarar även för upphandlingar, trafikprognoser och analyser samt hanterar färdtjänsttillstånd och beställningar av omsorgsresor.

VA Drift och VA Teknik

VA-enheternas uppdrag är att tillhandahålla allmän VA-försörjning inom det verksamhetsområde som kommunen beslutat enligt vattentjänstlagen.

Grunduppdraget omfattar:

Förvalta och utveckla VA-anläggningen, inkl. ledningsnät, reningsverk och pumpstationer, som en del av kommunens tekniska infrastruktur.

Säkerställa att verksamheten uppfyller lagkrav, miljökrav och kvalitetskrav från statliga och kommunala myndigheter.

Planera och genomföra investeringar i VA-systemet för att möta framtida behov och säkerställa långsiktig hållbarhet.

Bidra till kommunens övergripande samhällsplanering, genom VA-planering i samverkan med andra inom förvaltningen.

Driva verksamheten med kundperspektiv, där abonnenterna får tillgång till säkra och hållbara vattentjänster.

Följa principer för strategisk tillgångsförvaltning för att maximera värde och prestation över tid.

Redovisa verksamheten separat enligt vattentjänstlagen.

Hamnverksamheten

Enheten ansvarar för gästhamnsverksamhet, fasta båtplatser samt färjetrafik mellan Koön och Marstrandsön.

Grunduppdraget omfattar:

Bidra till kommunens försörjning av transporter och varor genom fungerande sjöfart.

Följa EU:s regelverk för hamntjänster.

Utveckla hållbara transportsystem.

Tillhandahålla logistiklösningar för att minska tunga transporter genom samlastning på Koön, med kapacitet upp till 1000 kg.

Utöver detta ansvarar enheten för vintervägh̊llning på Marstrand, Koön och i Tjuvkil.

Byggledning

Enheten utför byggledning och entreprenadarbeten inom VA, gata och park.

Grunduppdraget omfattar:

Upprätthålla beredskap för Kungälvs kommun, inklusive hantering av vattenläckor och vinterväghållning.

Vara byggledare i entreprenader.

Skapa attraktiva, tillgängliga och kreativa miljöer för boende och besökare, samt leder investerings- och exploateringsprojekt.

Fritid Drift

Enheten ansvarar för drift av kommunens idrotts- och fritidsanläggningar.

Grunduppdraget omfattar:

Att ge skola, föreningsliv och spontananvändare bästa möjliga förutsättningar att utöva sina aktiviteter.

Skapa möjligheter för organiserad och spontan fritid på kommunens anläggningar.

Enheten stödjer även kommunens skolor med simundervisning, för att säkerställa att alla elever når målen för simkunnighet.

Verksamhetsområde Planering och projekt

Plan- och projektverksamheten ansvarar för kommunens fysiska planering, markförvaltning, exploatering, renhållning samt kart- och mätverksamhet. Genom hållbar planering och effektiv markanvändning möjliggörs nya bostäder och verksamheter i linje med kommunens tillväxtmål. Verksamheten säkerställer kvalitet i planering, avtal och genomförande samt förvaltar kommunens mark- och geodata. Renhållningen ansvarar för miljöriktig avfallshantering. Projektenheten leder komplexa samhällsutvecklingsprojekt, samordnar investeringsprogrammet och utvecklar projektstyrning och portföljhantering. Genom samlad styrning och digital utveckling bidrar verksamheten till ett hållbart och växande Kungälv.

Verksamhetsområde Service

Service ska leverera tjänster som innefattar leverans av måltider och lokalvård till brukare, boende, elever och barn samt anställda inom kommunen och de aktörer som är verksamma i kommunens lokaler. Område verksamhetsservice levererar servicetjänster till våra kärnverksamheter och levererar också tjänster som bidrar till att kommunens lokaler är funktionella för ändamålet. Måltidsservice, lokalvården och verksamhetsservice utför uppdrag inom samtliga sektorer.

Område Service samtliga tjänster ska ge en totalupplevelse och ett mervärde för god hälsa och miljö. Måltidservice ska kvalitetssäkra mat och måltider i verksamheterna i enlighet med dom strategiska miljömålen. Lokalvården ska kvalitetssäkra att kommunens lokaler är rena och har god hygien, samt bidra till en bra arbetsmiljö för alla som verkar i kommunens lokaler. Det dagliga arbetet ska medverka till långsiktig hållbarhet både för lokaler och miljö. Verksamhetsservice tjänster bidrar till att kärnverksamheterna har bra förutsättningar för en god daglig leverans av respektive kärnverksamhets uppdrag.

Service ska genom sin verksamhet bidra till kommunens och regionens attraktionskraft. Måltidservice, lokalvården och verksamhetsservice ska genom sin leverans av servicetjänster bidra till ett hållbart samhälle, en hållbar utveckling med en hög kvalitativ och kostnadseffektiv leverans.

Service är till för alla kommunens medborgare, anställda, besökare och föreningsliv. Våra servicetjänster ska bidra till goda förutsättningar för ett långt lärande, bra boendemiljö, och vistelse i en trivsam och hållbar miljö i Kungälvs kommuns verksamhetslokaler.

"Det ska vara gott att leva i Kungälv".

Verksamhetsområde Kommuncenter

Verksamhetsområdet ska utveckla och koordinera gemensamma och övergripande processer, inklusive servicefunktioner och myndighetsutövning, för att säkerställa en effektiv och enhetlig leverans.

Kontaktcenter är kommunens första kontaktpunkt och ska säkerställa god tillgänglighet och ett professionellt bemötande för invånare, företag, föreningar och besökare via telefon, e-post och reception. Enheten ska vägleda i kommunens tjänster och e-tjänster samt hantera frågor kopplat till föreningsliv, felanmälningar av fastigheter, bokningar av lokaler och idrottsanläggningar. Enheten stödjer även internt inom passerkort, telefoni, viss behörighetsadministration och kontering av fakturor. Kontaktcenter arbetar utifrån principen om en väg in, vilket innebär att fler ärenden ska kunna hanteras och avslutas direkt vid första kontakt. Arbetet ska stärkas genom enhetliga arbetssätt, kvalitetssäkrad information och nära samverkan med övriga verksamheter. Kontaktcenter finns till för invånare, föreningar, företag, besökare och interna verksamheter, och ska under verksamhetsåret bidra till att göra kommunens service mer samordnad, lättillgänglig och effektiv.

Förvaltning och utredning har ansvar för samordning av och stöd i politiska beslutsprocesser, förvaltningsgemensamma stödprocesser och övergripande stödprocesser för sektor Bildning och Lärande. Enheten ansvarar för valgenomförande, nämnd- och ärendehantering, informationsförvaltning och andra kommunövergripande tjänster. Enheten ansvarar för samordning och utveckling av det lagstadgade systematiska kvalitetsarbetet inom skola och förskola, gymnasieantagning, önska skola, lokalförsörjning för utbildnings- och kulturverksamhet. Under 2026–2027 genomförs särskilt omfattande insatser kopplade till allmänna val och ett nytt ärendehanteringssystem då 360 behöver ersättas.

Administrationen ska ge rättssäkra beslut och service genom hantering av avgifter, handlägga ärenden kopplat till förskoleplatser och fritidshem och utifrån dessa fatta beslut som genererar kundfakturor till vårdnadshavare, färdtjänst samt andra myndighetsbeslut. Enheten ger stöd i frågor om hushållsekonomi, betalningssvårigheter och skuldsanering genom budget- och skuldrådgivning. Vidare ansvarar administrationen för kontering av fakturor, budgetuppföljningar, hantering av hyreshöjningar, fastighetsförsäkringar och särskilda uppdrag såsom facklig samverkansadministration och återsökning av statliga medel. Genom tydlig information, tillgänglighet och professionellt bemötande stödjer vi brukare, vårdnadshavare, invånare samt interna och externa samarbetspartners och bidrar till en effektiv och tillförlitlig kommunal service.

Enhet Bygglov

Bygglovenheten har ansvaret för prövning och tillsyn av byggnation i kommunen samt handläggning av ärende gällande bostadsanpassningsbidrag. Detta omfattar handläggning och beslut i lovärenden, bland annat marklov, bygglov, rivningslov, startbesked, slutbesked och anmälan om åtgärder som inte kräver lov samt förhandsbesked. Enheten utövar även tillsyn för att säkerställa att krav utifrån Plan- och bygglagen m fl uppfylls. Bygglovenheten kombinerar ett offentligt myndighetsuppdrag med serviceorienterade insatser, så som rådgivning till allmänheten. Fokus är också att bidra till målet bra näringslivskommun genom att öka servicen gentemot våra företagare i kommunen.

Bygglovenheten arbetar löpande med systemutveckling och digitalisering av verksamhetssystem, där vissa automatiserade steg har införts samt planeras utvecklas vidare. Enheten har under 2025 påbörjat arbete samt utbildning inom ändringar i lagstiftning och regelverk som påverkar verksamhetens uppdrag, som planeras fortsätta under 2026. Arbetet innebär bland annat anpassningar i verksamhetssystem, E-tjänster och styrdokument, informationsinsatser samt uppdatering av mallar och interna rutiner. Ändring av plan- och bygglagen förväntas innebära utökat arbete med tillsyn. Bygglovenheten har köpt in en drönare inför verksamhetens fortsatta utveckling av arbetssätt.

Enhet Miljö

Miljöenheten har ansvaret för att bedriva tillsyn och prövning utifrån framför allt miljöbalken (MB) och livsmedelslagen (LL). I myndighetsuppdraget ingår även att ge råd och upplysningar om miljö- och hälsoskyddsfrågor till kommuninvånare, företag och organisationer. Det är verksamhetsutövaren själv som ansvarar för att verksamheten följer gällande lagstiftning, och miljöenhetens uppdrag är att genom tillsyn säkerställa att detta sker samt underlätta för verksamhetsutövarna att göra rätt. Detta görs bland annat genom att göra kontakten med kommunen enkel och att vara tydlig i skrivelser och beslut. Miljöenheten hanterar även ett flertal olika prövningsärenden från både företag och enskilda. För att underlätta för de sökande att lämna rätt underlag, arbetar verksamheten med e-tjänster och information så att det ska vara lätt att göra rätt.

Enligt gällande lagstiftning ska det finnas en utredning på miljöenheten om tillsynsbehovet för respektive ansvarsområde. Utifrån behovsutredningen ska sedan miljöenheten göra en årlig tillsynsplan där det framgår vilka prioriteringar som görs och vilken tillsyn som kommer att utföras. I den årliga tillsynsplanen ska även konsekvenser av föreslagna prioriteringar beskrivas. För att använda befintliga resurser på bästa och mest effektiva sätt, och på så vis leverera mot gällande tillsynsplan, sätts fokus på att minska och effektivisera administrationen samt att förenkla genom digitalisering. Under slutet av 2025 införs ett nytt ärendehanteringssystem vilket innebär en stor arbetsinsats under en period, där handläggningen kan bli mindre effektiv eftersom handläggarna är ovana. På sikt kommer det dock leda till effektiviseringar.

Sedan långt tid tillbaka ansvarar miljöenheten för serveringstillstånd enligt alkohollagen samt tillsyn och prövning enligt alkohollagen och lagen om tobak och liknande produkter, exkl. rökfria miljöer. Genom ett tecknat samverkansavtal sedan 2023 utförs dock dessa arbetsuppgifter av Partille kommun på uppdrag av Kungälvs kommun.

4 Sektorns förutsättningar

4.1 Särskilda utmaningar och förutsättningar under kommande verksamhetsår

I enlighet med kommunallagen har kommunfullmäktige fastställt strategiska verksamhetsmål och enligt kommunens styrmodell har kommunstyrelsen formulerat resultatmål som är kopplade till de strategiska målen. I sektorplanen redovisas målen med förtydliganden, tolkningar, indikatorer och aktiviteter i kapitel 5.2.

Majoriteten har formulerat fyra prioriterade områden som en del av styrningen för budgetdirektivet 2026.

- Kommunens personal
- Kommunens förskolor och skolor
- Kommunens vård och omsorg
- Kommunens stadsutveckling

I budgetdirektivet har sedan kommunstyrelsens i en sammantagen analys valt att prioritera följande målområden:

- Trygghet i barn och ungdomars skolmiljöer
- Sjukfrånvaron inom Trygghet och stöd samt inom förskolan
- Våra verksamheters kvalitet. Vi ska utveckla kvalitetsstyrningen i alla våra verksamheter och arbetet ska utgå från dialoger medarbetare-chefer-politik
- Förbättra vår beredskap och vara bättre förberedda på en värld som är i ständig förändring.

Inom ramen för dessa politiskt prioriterade områden och målområden har sektorledningen identifierat ett antal utmaningar och förutsättningar som är särskilt viktiga under verksamhetsåret 2026 och framåt.

Personal och organisation

Världen är föränderlig och förutsättningarna för att bedriva kommunal verksamhet sällan är bestående över tid. Omvärldsfaktorer såsom teknologiska och digitala innovationer, demografiska förändringar, konjunkturen och politiska beslut har signifikant påverkan på den kommunala verksamheten. När omvärlden förändras ställs nya krav på de tjänster kommunen erbjuder, vilket gör det nödvändigt för sektor samhällsbyggnad att anpassa sig och utvecklas för att möta både aktuella och framtida behov.

För att möta dessa förändringar arbetar sektorn med framtagandet av en kompetensförsöjrningsplan, med konkreta aktiviteter per verksamhetsområde. Målet med aktiviteterna är att varje verksamhetsområde ska, genom sin specialistkompetens, bidra till att sektorn attraherar, rekryterar, utvecklar, behåller och vid behov avvecklar kompetens. Detta arbete är avgörande för att proaktivt hantera kompetensförsörjningsutmaningar och säkerställa att vi kontinuerligt följer och analyserar utvecklingen.

För att använda kompetensen i organisationen så effektivt som möjligt krävs att vi arbetar som en förvaltning. En viktig förutsättning för detta är samverkan såväl inom sektorn som med andra sektorer inom kommunen. Det finns flera exempel på framgångsrika sektorsövergripande projekt och processer. Ett exempel på samarbetsprojekt mellan sektor Samhällsbyggnad och sektor trygghet och stöd är projektet ”måltid som aktivitet”. Måltid som aktivitet syftar till att förbättra måltidsupplevelsen för hyresgäster inom äldreomsorgen,

genom ökad delaktighet. Arbetsmodellen innefattar utveckling och implementering av ny digital beställningsplattform av måltider där individen har möjlighet att själv välja vad de önskar äta utifrån en flervalsmodell. Det finns även exempel på sektorsövergripande processer, såsom arbetet med den sociala översiktsplanen. Denna plan beskriver hur kommunen arbetar med socialt hållbart samhällsbyggande, och även andra frågor såsom tidiga insatser, hälsa, arbete och sysselsättning.

Klimat och miljö

Av kommunstyrelsens budgetdirektiv framgår att ”vårt mål är att minska Kungälvs kommuns klimatavtryck, öka fokus på miljöfrågor och förbereda oss på konsekvenserna av de klimatförändringar som kommer att påverka kommuninvånarna”. Som kommun, och inte minst kustkommun, finns det många utmaningar inom klimat- och miljöområdet.

Sektorn ser bland annat utmaningar inom klimatanpassningsområdet. Till exempel gör myndigheter såsom Sveriges Geotekniska Institut och Länsstyrelsen allt striktare bedömningar vad gäller skredrisk, dagvattenhatering och andra klimat- och miljörelaterade risker inom både plan- och genomförandeskedet.

För att hantera detta pågår ett arbete inom sektor Samhällsbyggnad för att uppdatera kommunens klimatanpassningsanalys från 2017, för att ta fram ett aktuellt kunskapsunderlag inför framtagandet av en ny klimatanpassningsplan. Arbetet syftar till att identifiera kommunens sårbarheter, analysera risker kopplade till klimatförändringar samt föreslå prioriterade åtgärder. Analysen omfattar kommunens verksamheter, kommunala bolag och fysiska miljöer fram till år 2100, med fokus på dagvatten, geoteknik, havsnivåhöjning och påverkan på samhällsfunktioner. Klimatanpassningsanalysen ska färdigställas under första halvåret 2026 och därefter upprättas en klimatanpassningsplan som konkretiserar åtgärder, ansvar och finansiering. Åtgärderna i planens handlingsdel ska kopplas till kommunens budgetprocess för att säkerställa genomförande och långsiktig finansiering.

Det finns även utmaningar inom det strategiska klimat- och miljöarbetet inom Kungälvs kommun. Det gäller exempelvis behov av strategiska dokument för att underlätta klimatomställning, något som pågår i organisationen. Exempelvis pågår framtagandet av en laddinfrastrukturplan, i samarbete med Kungälv Energi, vilken planeras vara färdig första halvåret 2026. För att vidare omhänderta de strategiska utmaningarna planeras en ny klimat- och miljöorganisation att implementeras från och med 1 januari 2026, under projektenheten inom Samhällsbyggnad. Funktionens syfte är att samordna och stärka Kungälvs kommuns arbete med klimat och miljö. Fokus ligger på att minska kommunens klimatavtryck, genomföra klimatanpassningsåtgärder samt stärka den biologiska mångfalden. Funktionen ska utveckla och följa upp kommunens klimatanpassningsplan, arbeta med dagvatten, geoteknik, invasiva arter och skydd av akvatiska ekosystem samt stödja ett systematiskt och långsiktigt miljöarbete. Genom att samla det strategiska miljöarbetet under projektenheten skapas tydligare ansvar, effektivare styrning och ökad förmåga att möta framtida klimatutmaningar.

Samhällsutveckling

Enligt kommunens befolkningsprognos 2025–2029 med utblick mot 2034 har Kungälvs sett en stadig folkökning i många år, och detta förväntas fortsätta. Under prognosperioden väntas folkmängden öka varje år, och 2029 beräknas folkmängden vara närmare 53 080 personer och i slutet av 2034 väntas kommunen ha runt 57 460 invånare. Fruktsamhetstalen är historiskt låga i hela landet, men i Kungälv förväntas den öka igen omkring 2029. Vad gäller invånarökning förväntas en ökning för personer 65 år eller äldre under hela prognosperioden. Den procentuellt största ökningen fram till 2034 väntas för gruppen 80 år eller äldre som beräknas öka med 1 160 personer eller 35 procent. Geografiskt förväntas den största ökningen

i antal personer i Kungälv-Ytterby.

Dessa demografiska förutsättningar har en inverkan på sektorns arbete, då en växande kommun möter utmaningar såsom ett ökande behov av kommunala tjänster, VA och bostäder samt ett ökat tryck på vägar och kollektivtrafik. Förvaltningen bedömer att behovet av kommunal service hanteras via dess lokalförsörjningsplan och att behovet av VA omhändertas via VA-resursplan. En stor utmaning finns inom infrastrukturområdet, i synnerhet vägar och kollektivtrafik. Förvaltningen avser därför att utarbeta en infrastrukturplan vars upplägg liknar lokalförsörjningsplanen samt VA-resursplan. Detta syftar till att säkerställa en systematisk och långsiktig planering inom infrastrukturområdet. Infrastrukturplanen kommer att utgöra en bilaga till kommunens investerings- och driftprogram, med likande upplägg som övriga bilagor i investeringsprogrammet. Dokumenten revideras i den årliga budgetprocessen. Planen utgår från behovsanalyser av kommunens utmaningar och behov inom infrastrukturområdet och avser att säkerställa planering för att hantera dessa. Kommunens investerings- och driftsprogram innehåller budget för de planerade lösningarna som planen redovisar. På så sätt finns det en koppling mellan behov, planerade lösningar samt hur dessa ska finansieras. Eftersom Kungälv växer har kommunen stora investeringar, såsom arenaområdet och VA-utveckling, vilka är nödvändiga för att leverera god service till kommuninvånarna. Exploatering är ett viktigt sätt att utveckla kommunen, och särskilt viktigt är det med exploatering av kommunal mark eftersom detta underlättar i finansieringen av kommunens investeringar. Exploatering av kommunal mark kommer utgöra särskilt fokus i sektorn framöver.

För att kunna omhänderta trafikfrågorna krävs ett mer hållbart resande. Enligt kommunens mobilitetspolicy ska Kungälv utveckla ett mer resurseffektivt och hållbart transportsystem. För att uppnå detta krävs huvudsakligen att kommunen arbetar med två områden, 1) att påverka människors attityder och beteenden i riktning mot ett mer hållbart resande och 2) hållbar planering som ger förutsättningar för ett effektivare resande. Det sistnämnda området hanteras via planering av attraktiva kollektivtrafiklösningar, välutbyggd gång- och cykelinfrastruktur, ändamålsenliga parkeringsstrategier, men även via den kommande infrastrukturplanen. Vad gäller resebeteendena i Kungälv ser man en trend mot mer hållbara resvanor, men bilen är fortfarande det vanligaste färdsättet, i synnerhet i de yttre delarna av kommunen. Resvaneundersökningar visar att fler kungälvsbor behöver övergå från bilresande till gång, cykel eller kollektivtrafik. För att underlätta för invånarna att välja mer hållbara reseformer, såsom kollektivtrafik, har förvaltningen regelbunden dialog med Västtrafik, där man lyfter kommunens utvecklingsplan, kommuninvånarnas samt näringslivets synpunkter och behov i lokaltrafiken, den allmänna trafiken samt skollinjetrafiken.

Ytterligare en viktig förutsättning för hållbart resande är framkomliga vägar och järnvägar, som till stor del påverkas av Trafikverkets nationella plan samt den Regionala utvecklingsplanen för Göteborgsregionen 2050 (RUPS). Trafikverkets förslag till nationell plan för transportinfrastrukturen 2026–2037 syftar till att skapa mer tillförlitliga och framkomliga vägar och järnvägar. Planen prioriterar drift, underhåll och investeringar – med särskilt fokus på järnvägen – för att stärka transporter, pendling, totalförsvaret och omställningen mot fossilfrihet. För Kungälvs kommun berörs järnvägs- och vägobjekt kopplade till Norge–Vänerbanan och E6-stråket. Projekten handlar främst om kapacitetsförbättringar, tillgänglighet och trafiksäkerhet i området kring Göteborg–Kungälv. Förslaget till RUPS ska peka ut ett önskat läge för regionen år 2050, och behandlar bland annat Södra Bohusbanan. Södra Bohusbanan är ett betydelsefullt pendlingstråk i regionen med stor arbets- och skolpendling till och från kommunerna längs stråket men framför allt till Göteborg. Södra Bohusbanan är en avgörande ryggrad för Kungälvs stationssamhällen,

Ytterby och Kode, där kommunen planerar för förtätning och bostadsutveckling i kollektivtrafiknära lägen. Förvaltningen ser en eventuell risk att utvecklingen av det Norra-stråket nedprioriteras i RUPS, vilket kommer ha en negativ påverkan på Södra Bohusbanan. Detta har kommunen förmedlat till Göteborgsregionen via sitt remissvar.

För att Kungälv långsiktigt ska kunna växa och utvecklas på ett hållbart sätt ser förvaltningen ett behov av en ny översiktsplan. Sektor Samhällsbyggnad är i processen av att ta fram en ny översiktsplan (ÖP2050) som ska ersätta ÖP2010. Denna ska styra kommunens långsiktiga mark- och vattenanvändning. Planen ska bli digital, hållbar och vägledande för framtida samhällsutveckling och beslut. Planen ska ut på samråd under vintern 2025/2026, och planeras antas hösten 2026. Ytterligare en viktig förutsättning för en långsiktigt hållbar stadsutveckling är samordning inom hela kommunkoncernen, där ett viktigt utvecklingsområde är de strategiska markinköpen och samordningen mellan förvaltningen och BOKAB. Hela kommunkoncernen ska koordinera och samplanerar Kungälvs detaljplaner, strategiska markinköp samt byggnationer, med målsättningen att säkerställa att en stadsutveckling som är kompatibel med ÖP och Kungälvs långsiktiga mål och förutsättningar.

En utmaning som Kungälvs kommun, och sektor samhällsbyggnad, står inför under en tid framåt är de omfattande projekt som planeras. Det gäller projekt såsom Åseberget, Kextaden, Arenastaden och Oasen. Dessa projekt kommer ha stor påverkan på hela samhällsbyggandet eftersom de kräver en välkoordinerad planering där många parter samverkar för ett gemensamt slutresultat. Projekten är dessutom resurskrävande, vilket innebär att de kommer ta en stor del av sektorns personella och monetära i anspråk. På sikt kommer de färdigställda projekten medföra positiv utveckling för hela kommunen i form av exempelvis ett mer levande stadsliv och stärkt näringsliv. Trots att förverkligandet av dessa projekt ligger längre fram i tiden kommer förvaltningen, och sektor samhällsbyggnad, redan nu skapa förutsättningar för detta genom exempelvis planering och budgetering.

En viktig förutsättning inom samhällsbyggnadsområdet under kommande verksamhetsår är ändringar i Plan- och Bygglagen. Dessa ändringar syftar till att ge ett tydligare regelverk och innebär att flera åtgärder som tidigare krävde bygglov blir lovfria från 1 december 2025. Det gäller bland annat tillbyggnader, komplementbyggnader och fasadändringar. Bygglovenheten har under 2025 påbörjat arbete med samt utbildning inom de ändringar i lagstiftning och regelverk som påverkar verksamhetens uppdrag, som planeras fortsätta under 2026. Arbetet innebär bland annat anpassningar i verksamhetssystem, E-tjänster och styrdokument, informationsinsatser samt uppdatering av mallar och interna rutiner. Ändring av plan- och bygglagen förväntas medföra utökat arbete med tillsyn. De lättnader och ändringar som kommer ske i plan- och bygglagen kan komma att påverka behov av omvandlingsplaner och ändringar av befintliga detaljplaner. Ändringarna innebär en utökad lovplikt inom områden som bland annat omfattas av värdefull kulturmiljö. Det är av betydelse att ta fram underlag som redovisar värdefulla kulturmiljöer inom kommunen. Sektorn behöver inleda arbetet med att ta fram ett kulturmiljöprogram under 2026.

Beredskap

Kommunen har ett ansvar för det civila försvaret, och det är ett krav att Kungälvs kommun kan upprätthålla samhällsviktiga verksamheter under en kris. Kommunen har även ett särskilt ansvar över sitt geografiska område, då den ansvarar för samverkan och samordning med relevanta aktörer för hantering av kriser samt ansvarar för samordning av information till allmänheten om kriser. Det pågår utredningar på statlig nivå om förslag på lag-, förordnings-, och föreskriftsreformer som sannolikt kommer ställa ökade krav på kommuner i krissituationer. Förvaltningen följer utvecklingen och anpassar planeringen därefter.

Sektor Samhällsbyggnad ansvarar för kommunens tekniska försörjning, och utgör således ett centralt stöd för att andra delar av förvaltningen ska kunna upprätthålla sin samhällsviktiga verksamhet under kris och krig. Funktioner såsom VA, lokaler, reservkraft och måltider är grundläggande funktioner för samhällsviktiga verksamheter som skola samt vård och omsorg. Under kommande verksamhetsår har sektor samhällsbyggnad blivit tilldelad en kontinuitetsplanerare via förvaltningens säkerhetsenhet, som ska stödja sektorn i dess beredskaps- och kontinuitetsplanering. Syftet är att ta fram kontinuitetsplaner för centrala funktioner inom samhällsbyggnad så att dessa fungerar vid händelse av kris eller krig.

Digitalisering

Hela förvaltningen har ett gemensamt uppdrag att effektivisera sin verksamhet. Färre ska försörja fler, och kraven på kommunens service ökar. Digitalisering är ett centralt verktyg för att lyckas med denna effektivisering. Inom sektor Samhällsbyggnad pågår en kontinuerlig digitalisering, bland annat genom övergången till E-tjänster. E-tjänster är ett effektivt sätt att avlasta medarbetarna från enklare arbetsuppgifter så att de kan ägna sin arbetstid åt kvalificerade arbetsuppgifter. Samtidigt ökar tillgängligheten för kommuninvånaren, som kan registrera sina ärenden hos kommunen när det passar dem snarare än under avgränsade öppettider.

Det bör dock uppmärksammas att övergången till nya digitala verktyg inte alltid innebär en omedelbar effektivisering, inte sällan förekommer en viss övergångsperiod där produktiviteten tillfälligt minskar. Till exempel planerar Miljöenheten övergå till en nytt ärendehanteringssystem under kommande verksamhetsår. Detta kommer på sikt leda till effektiviseringar av processer och arbetsflöden, men kommer initialt leda till en stor arbetsinsats, upplärning och tillfälligt minskad produktion.

Sektorns ekonomi

Sektor Samhällsbyggnads budgetfördelning redovisas i avsnittet nedan, där det bland annat framgår att sektorn fått ett tillskott 2026 för utvecklingsarbete inom klimat- och miljöfrågor samt för de allmänna valen 2026.

Med begränsade resurser ska sektorn skapa största möjliga värde i verksamheten. Detta förutsätter tydlig styrning och ledning, där chefer planerar och följer upp sin verksamhet. Det krävs en tydligare strategi gällande prioriteringar, där varje verksamhet ser över befintliga arbetssätt och utvärderar huruvida dess medarbetare lägger tid och resurser på rätt saker.

4.2 Budget Shb

4.2.1 Nettokostnad per verksamhet (tertial)

Planeringskommentar

Sektor Samhällsbyggnads budgetram 2026 är enligt förvaltningens verksamhetsplan 645,1 Mkr. Under hösten 2025 har sektor fått budgetkompensation för ökade lönekostnader enligt avtal och förändrade
driftkostnadskonsekvenser till följd av investeringar. Mindre verksamhetsförändringar mellan sektorerna har justerats. Då PO-påslaget är lägre 2026 har även det justerats. Tillsammans ger detta en ökad ram med 20,7 Mkr och den nya budgetramen blir 665,8 Mkr.

	Budget 2026	Budget 2025
Sektorchef	-74 718	-75 677

	Budget 2026	Budget 2025
Teknik	-476 915	-471 637
Service	-2 313	-2 289
Planering och projekt	-36 774	-31 252
Kommuncenter	-56 965	-53 597
Bygglovsenheten	-4 725	-4 643
Miljöenheten	-13 359	-12 488
Nettokostnad	-665 769	-651 584

4.2.2 VA-verksamheten (tertial)

Planeringskommentar

	Budget 2026	Budget 2025
Summa intäkter	181 958	175 182
Personalkostnader	-34 164	-31 864
Övriga kostnader	-151 794	-151 318
Summa kostnader	-185 958	-183 182
Nettokostnader	-4 000	-8 000

VA-verksamheten har under de senaste åren gjort stora byggnationer av VA-anläggningar såsom överföringsledningar och pumpstationer. En större byggnation hänförs till de investeringar som gjorts för att lösa vatten och avloppssituationen i Aröd där kommunen är förelagd av länsstyrelsen att bygga VA. Verksamhetsområde för vatten- och avloppförsörjning ska vara bestämt samt behov av allmän va-anläggning vara tillgodosett för delområdena 2, 2B ,4, och 5 senast den 31 december 2028. Kungälvs kommun ska senast 31 mars 2029 till Länsstyrelsen skriftligt redovisa att åtgärderna i punkten 1 är utförda. Kommunen har blivit förelagd att bygga VA i ytterligare ett antal områden, inom de kommande åren, såsom Ulvesund, Nereby, Kovikshamn och Norra Instön.

Budgeten bygger på att brukningsavgifterna höjs med 4 % 2026 enligt föreslag. Förslaget är också att anläggningsavgiften höjs med 5% .

Omvärldsfaktorer och ränteläget påverkar fortfarande investeringar och kostnader inom VA-sektorn. Den senaste räntesänkningen har dock förbättrat den ekonomiska situationen för VA. Budgeten kan ändras när detaljbudgeterna görs.

4.2.3 Renhållningsverksamheten (tertial)

Planeringskommentar

	Budget 2026	Budget 2025
Summa intäkter	84 096	82 696
Personalkostnader	-6 152	-5 039
Övriga kostnader	-77 944	-77 657
Summa kostnader	-84 096	-82 696

	Budget 2026	Budget 2025
Nettokostnader	0	0

Kommunen planerar att fortsätta införa fastighetsnära insamling av förpackningar under 2026. Fokus kommer att ligga på Marstrandsön samt flerfamiljshus.

Ersättningen från Naturvårdsverket förväntas öka i takt med att fler abonnenter får tillgång till fastighetsnära insamling och mängden material som kommunen får ersättning för blir större. Kommunen inför ett nytt system för automatisk debitering vid besök på ÅVC. Genom registreringsnummeridentifiering kommer verksamhetsbesök att faktureras, vilket förväntas öka avfallskollektivets intäkter. Taxan kommer att hållas oförändrad och budgeten bedöms vara i balans. Observera att budgeten är preliminär fram till inläsning.

4.3 Personal

4.3.1 Anställda

	Utfall T2 2025	Utfall T2 2024
Antal anställda	546	500
- Antal anställda, kvinnor	357	316
- Antal anställda, män	189	184
Antal årsarbetare	539	494
- Antal årsarbetare, kvinnor	352	311
- Antal årsarbetare, män	187	183

4.3.2 Sjukfrånvaro

	Utfall T2 2025	Utfall T2 2024
Sjukfrånvaro (%) av ordinarie arbetstid	5,8	6,1
- Sjukfrånvaro av ordinarie arbetstid (%) - Kvinnor	6,2	7,2
- Sjukfrånvaro av ordinarie arbetstid (%) - Män	4,9	4,5
- Sjukfrånvaro av ordinarie arbetstid (%) Ålder <= 29 år	3,8	3,8
- Sjukfrånvaro av ordinarie arbetstid (%) Ålder 30-49 år	3,6	4,3
- Sjukfrånvaro av ordinarie arbetstid (%) Ålder >= 50 år	8,2	8,3
Sjukfrånvaro av ordinarie arbetstid (%), mindre än 15 dagar	2,6	2,9
Sjukfrånvaro av ordinarie arbetstid (%), 15 dagar eller mer	3,2	3,2
Andel av sjukfrånvaro som överstiger 60 dagar (%)	41,4	41

4.3.3 Sjuklönekostnad (Tkr)

	Utfall T2 2025	Utfall T2 2024
Sjuklönekostnad (Tkr, Inkl personalomkostnader (PO))	3 454	3 724
- Sjuklönekostnad, kvinnor (Tkr, inkl PO)	2 433	2 488
- Sjuklönekostnader, män (Tkr, inkl PO)	1 021	1 237

4.4 Volymer

4.4.1 Vatten och avlopp

Volymtal	Plan 2026	Plan 2025	Prognos helår 2025	Utfall 2024
Antal läckor	15	15	13	7

4.4.2 Trafik- gatu- och parkenheten

Volymtal	Plan 2026	Plan 2025	Prognos helår 2025	Utfall 2024
Antal parkeringsplatser	5 300	5 300	5 300	5 289
Antal kvadratmeter gata, parkering, trottoar, gång- och cykelväg, allmän platsmark	1 432 500	1 431 600	1 431 600	1 442 887
Antal aktivitetsplatser, allmän platsmark	48	48	48	47
Antal kvadratmeter gräsyta, allmän platsmark	1 000 000	981 000	981 000	1 017 213
Antal kvadratmeter planteringsyta, allmän platsmark	16 250	16 250	16 250	14 587
Antal skolskjutsärenden	3 750	3 700	3 700	4 265
Antal färdtjänstbeslut	700	600	600	

4.4.3 Hamnverksamheten

Volymtal	Plan 2026	Plan 2025	Prognos helår 2025	Utfall 2024
Antal besökande båtar i gästhamnen.	15 000	14 000	15 000	15 227
Antal resenärer färjetrafik	400 000	475 000	360 000	390 000
Antal persongästnätter i gästhamnen	45 000			

4.4.4 Renhållning

Volymtal	Plan 2026	Plan 2025	Prognos helår 2025	Utfall 2024
Antal abonnenter med hämtning av hushållsavfall	14 300	13 700	13 700	13 301

4.4.5 Måltidsservice

Volymtal	Plan 2026	Plan 2025	Prognos helår 2025	Utfall 2024
Antal serverade måltider totalt	3 050 000	3 200 000	3 200 000	3 178 724
Antal serverade luncher inom förskola	300 000	310 000	310 000	362 596
Antal serverade luncher inom skola	850 000	880 000	880 000	893 814
Antal serverade luncher inom gymnasieskola	180 000	190 000	180 000	192 792
Antal serverade luncher inom äldreomsorg	145 000	128 000	128 000	128 512
Antal serverade måltider med specialkost/anpassad kost inom sektor Bildning och Lärande.	100 000	105 000	105 000	105 784

4.4.6 Bygglovsenheten

Volymtal	Plan 2026	Plan 2025	Prognos helår 2025	Utfall 2024
Antal delegationsbeslut	500	500	500	525
Antal startbesked	600	600	550	521
Antal beslut om förhandsbesked	75	75	75	73
Antal slutbesked	600	600	600	606

4.4.7 Miljöenheten

Volymtal	Plan 2026	Plan 2025	Prognos helår 2025	Utfall 2024
Antal delegationsbeslut	1 200	1 200	1 200	1 505
Antal tillsyns/kontrollrapporter	600	700	700	363

4.4.8 Planenheten

Volymtal	Plan 2026	Plan 2025	Prognos helår 2025	Utfall 2024
Antal antagna detaljplaner	4	7	1	0

4.4.9 Bostadsförsörjning

Volymtal	Plan 2026	Plan 2025	Prognos helår 2025	Utfall 2024
Antal slutbesked för bostäder med bostadsrätt	110	15	15	137
Antal slutbesked för bostäder med hyresrätt	10	85	85	133
Antal slutbesked för bostäder med eget ägande	55	60	60	40
Varav antal slutbesked för bostäder avseende målgrupp äldre (seniorbostäder, trygghetsboende, tryggt boende m.fl.)	90	90	90	0

4.4.10 Lokalförsörjning

Volymtal	Plan 2026	Plan 2025	Prognos helår 2025	Utfall 2024
Elförbrukning (MWh), egna lokaler och anläggningar	19 000	18 500	18 500	18 026
Bruksarea (BRA), egna fastigheter, m2	230 000	222 000	222 000	221 103
Bruksarea (BRA) inhyrda fastigheter, m2	85 000	73 000	73 000	71 824
Antal Tkr investerade på NPF-säkringsåtgärder	2 000	2 000	2 000	
Antal kvadratmeter gräsyta, kvartersmark	251 576,7	251 576,7	251 576,7	251 577
Antal kvadratmeter planteringsyta, kvartersmark	983,4	983,4	983,4	983
Antal aktivitetsplatser, kvartersmark	53	53	53	53

4.4.11 Fritid

Volymtal	Plan 2026	Plan 2025	Prognos helår 2025	Utfall 2024
Föreningar som erhåller föreningsbidrag, antal	120	120	120	116
Simhall, antal besök	100 000	95 000	95 000	104 738

4.5 Viktiga nyckeltal

4.5.1 VA, nyckeltal

Volymtal	Plan helår 2026	Plan helår 2025	Prognos helår 2025	Utfall 2024
Antal klagomål på dricksvattenkvaliteten	10	30		4

4.5.2 Renhållning, nyckeltal

Volymtal	Plan helår 2026	Plan helår 2025	Prognos helår 2025	Utfall 2024
Mängd säck och kärl avfall per invånare, Kg/ år	153	165	165	154
Mängd grovavfall och farligt avfall, inklusive elavfall och batterier, per invånare, kg/ år	230	202	230	194
Mängd förpackningar per invånare, kg/år	60	55	55	47

4.5.3 Trafik Gata Park, nyckeltal

Volymtal	Plan helår 2026	Plan helår 2025	Prognos helår 2025	Utfall 2024
Förnyelsetakt ytskikt (antal år för att förnya den totala ytan)	30	30	30	46

4.5.4 Måltidsservice, nyckeltal

Volymtal	Plan helår 2026	Plan helår 2025	Prognos helår 2025	Utfall 2024
Produktionssvinn, i gram per serverad tallrik	14	15	15	15
Redovisning i gram av genomsnitt svinn per tallrik vid serverad portion inom sektor Bildning och Lärande.	20	20	20	20

4.5.5 Miljö, nyckeltal

Volymtal	Plan helår 2026	Plan helår 2025	Prognos helår 2025	Utfall 2024
Händelsestyrd kontroll för livsmedelsgruppen, Antal timmar	200	200	200	152
Antal matförgiftningar	20			29
Antal klagomål (ej matförgiftningar) inom livsmedelsområdet	15			13

Volymtal	Plan helår 2026	Plan helår 2025	Prognos helår 2025	Utfall 2024
Antal RASSF och oförutsedda händelser	25			35
Antal klagomål inom hälsoskyddsområdet	40			52
Antal tillstånd för bergvärme	65			63

Följande nyckeltal bevakas av miljöenheten. Utfallet faller dock utanför verksamhetens påverkan, vilket är varför ingen plan är uppsatt.

4.5.6 Kommunala fastigheter, nyckeltal

Volymtal	Plan helår 2026	Plan helår 2025	Prognos helår 2025	Utfall 2024
kWh/m² (elenergi), egna lokaler	76	76	76	81,5
kWh/m² (fjärrvärme), egna lokaler	67	68	68	68,2

4.5.7 Fritid

Volymtal	Plan helår 2026	Plan helår 2025	Prognos helår 2025	Utfall 2024
Andel bokade timmar av bokningsbara timmar (%) Ishall				
Andel bokade timmar av bokningsbara timmar (%) Idrottshallar	65	70	65	60
Andel bokade timmar av bokningsbara timmar (%) Gymnastiksalar	32	35	33	31
Antal idrottshallar per 10 000 invånare	0,62	0,63	0,63	0,63
Antal konstgräsplaner per 10 000 invånare	0,62	0,63	0,63	0,63

4.5.8 Hamnenheten

Volymtal	Plan helår 2026	Plan helår 2025	Prognos helår 2025	Utfall 2024
Antalet reducerade transporter till Marstrandsön	1 500			

5 Kommunstyrelsens resultatmål som sektorn planerar att arbeta med samt aktiviteter och indikatorer

5.1 Sammanfattning

Här redovisas en sammanställning av de resultatmål som sektorn planerar att arbeta med under verksamhetsåret med koppling till kommunfullmäktiges strategiska mål och förutsättningar samt FN:s globala mål enligt Agenda 2030.

5.1.1 Strategiska mål och resultatmål

Agenda 2030	Kommunfullmäktiges Strategiska mål	KS resultatmål/ sektormål
	Att ge goda förutsättningar för livslångt lärande och ett tryggare samhälle	1. Kungälv ska tillhöra de 29 bästa skolkommunerna i landet vad gäller studieresultat, kvalitet och klok resursanvändning och vi ska bedriva verksamheterna i enlighet med lagar och förordningar
		2.Kommunens förskolor och skolor präglas av trygghet, hög kvalitet och säkerhet
	Att alla medborgare ska ha möjlighet att delta i ett rikt och aktivt fritid- och kulturliv	4. Fler barn, unga och äldre - inklusive personer med funktionsvariation deltar i ett rikt och varierat kultur- och fritidsliv
	Att medborgare och näringsliv ska känna ökat förtroende för kommunen	6. Kommunens näringslivsarbete främjar företagsetableringar, fler arbetsplatser och fler nystartade företag.
		14. Att vara anställd för Kungälvsborna är ett stort förtroende som präglas av delaktighet och medinflytande, ett gott bemötande, god service och ett stort ansvar
	Hållbar samhällsutveckling genom ökad samordning mellan infrastruktur och byggnation i hela kommunen	7. Planberedskap ska finnas för bostäder, boende med särskilt stöd och service, verksamhetsmark och handel
		9. Grönare stadsmiljö och kommundelar
		10. Fler Kungälvsbor reser kollektivt till jobbet.
	Att driva en ansvarsfull klimatpolitik mot en mer hållbar framtid	8. Minskade utsläpp i luft och vattendrag, ökad biologiskt mångfald och minskat klimatavtryck
		11.Kommunens användning av fossila bränslen skall minska, med målet att vara fossilfritt 2030
	Robust och uthållig kommun med höjd beredskap	12. Kommunens funktioner klarar en samhällsstörning enligt nationella föreskrifter

5.1.2 Strategiska förutsättningar och resultatmål

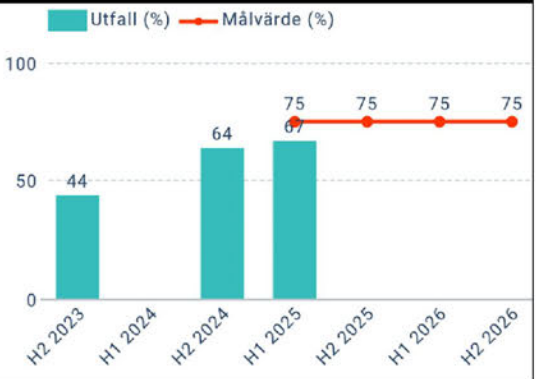
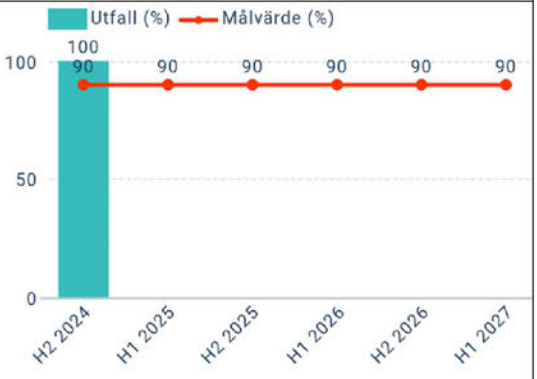
Agenda 2030	Kommunfullmäktiges Strategiska förutsättningar	Sektormål
	Strategiska förutsättningar	13. Attraktivt att vara anställd i Kungälvs kommun
		15. Kommunens verksamheters service, kvalité och hushållning ska hävda sig väl i jämförelse med landets bästa kommuner

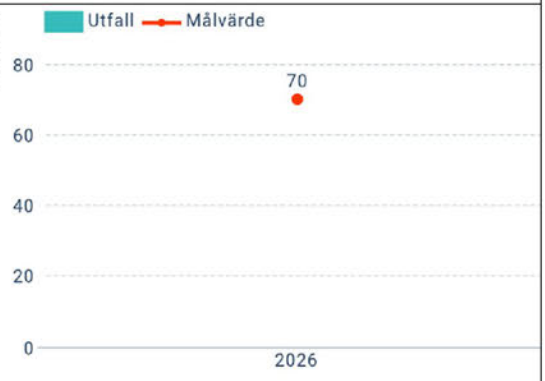
5.2 Sektorns resultatmål med indikatorer och aktiviteter

Under denna rubrik presenteras varje resultatmål för sig med de indikatorer och aktiviteter som sektorn planerar genomföra och följa upp under verksamhetsåret.

Resultatmål 1

Agenda 2030	Kommunfullmäktiges Strategiska mål	KS resultatmål/ sektormål
Mål 4 - God utbildning för alla Mål 5 - Jämställdhet Mål 8 - Anständiga arbetsvillkor och ekonomisk tillväxt Mål 10 - Minskad ojämlikhet	**Att ge goda förutsättningar för livslångt lärande och ett tryggare samhälle** **Politiskt förtydligande** Kommunen ska prioritera bra skolledare, välutbildade lärare, läromedel och lokaler mm. och utveckla resurssättningen genom bättre analyser av nationella prov och att de faktiska studieresultaten. Alla barn har en rätt till en trygg skolgång och genom riktade satsningar ska kommunen stötta föräldrarna till att bli goda förebilder. Det är i grundskolan vi skapar morgondagens trygga samhälle med hjälp av stöd, tidiga insatser och ett inkluderande och jämlikt synsätt.	**1. Kungälv ska tillhöra de 29 bästa skolkommunerna i landet vad gäller studieresultat, kvalitet och klok resursanvändning och vi ska bedriva verksamheterna i enlighet med lagar och förordningar** **Förvaltningens tolkning** Att skolan behöver stärka arbetet med undervisningen, särskilt inom svenska och matematik samt utveckla sin resursanvändning för att skapa bästa resultatet. Undervisningens kvalitet och lärarnas ledarskap i klassrummet är avgörande för elevernas lärande, motivation och måluppfyllelse. Systematiskt kvalitetsarbete och analys av detta säkerställer att all undervisning och verksamhet bedrivs i enlighet med lagar och myndigheters rekommendationer och riktlinjer.

Indikator		
Andel (%) elever (årskurs 3, 5, 8) som tycker skolmaten är god - Elevenkät **Beskrivning** Indikatorn visar huruvida eleverna tycker om skolmaten eller ej. Undersökningen genomförs via en enkät som skickas ut till grundskolelever i årskurs 3, 5, och 8. Indikatorns utfall är en sammanvägning av samtliga svar. Syftet med indikatorn är att etablera en överblick över eleverna uppfattning av skolmaten, då den utgör en grundläggande förutsättning för en bra skolgång.	**Målvärde 2026** 75 %	
Andel kvalitetskontroller av städning på skollokaler som fått godkänd bedömning **Beskrivning** Andelen kvalitetskontroll av städning på skollokaler som fått godkänd bedömning indikerar att skolmiljön är trivsam och att lokalerna är hela och rena. Detta är en grundläggande förutsättning för en god utbildningsmiljö. Detta även för att följa folkhälsomyndighetens riktlinjer och Boverkets riktlinjer. En godkänd kvalitetskontroll av dagligt städ bedöms på följande grunder: intervall (hur ofta städas lokalen), frekvens (hur många gånger om dagens städas lokalen), moment (görs städningen enligt objektsbeskrivning) och visuell	**Målvärde 2026** 90 %	

Indikator	
bedömning (hur ser lokalen ut). Kontrollen genomförs av enhetschef för lokalvård och inkluderar endast dagligt städ. Indikator inkluderar inte miljöenhetens inspektioner och behov av storstäd exempelvis golvvård, höghöjdsstäd och fönsterputs. Storstäd utförs enligt årshjul. Målet är att samtliga objekt ska kvalitetskontrolleras under ett år, och dessa kvalitetskontroller sker fyra gånger per år. Indikatorn rapporteras halvårsvis, endast skollokaler. Målvärde 90% godkänt.	
Bedömning enligt BORAGO städbarometer i skolmiljöerna **Beskrivning** BORAGO städbarometer är en kundenkät som besvaras av kommunens brukare av lokalvård (med budgetansvar), och i skolmiljöerna besvaras enkäten således av rektorerna. Enkäten undersöker om rektorerna bedömer att kvaliteten av städningen är bra, som ett nöjdkundindex (NKI) för städningen. Resultaten presenteras i andel av respondenter som svarat att de är nöjda, alltså har svarat 6-10 på skala 1-10.	**Målvärde 2026** 70 

Aktivitet
Upprätta forum för dialog och samverkan mellan sektor Bildning och lärande samt sektor Samhällsbyggnad för förbättrad lokalvård/städning i skollokalerna **Startdatum** 2025-01-01 **Slutdatum** 2026-12-31 **Beskrivning** Behovet av en forum för samverkan och dialog mellan BOL och SHB för lokalvård har identifierats. Det är BOL som är uppdragsgivare vad gäller uppdraget lokalvård, och SHB som är ansvarig för genomförande av uppdraget (både via interna och externa aktörer). Det är således naturligt att det ska finnas en forum där uppdragsgivare och utförare diskuterar gemensamma frågor. Sektor samhällsbyggnad planerar att etablera ett forum för dialog och samverkan tillsammans med sektor Bildning och lärande. Samhällsbyggnads ambition är att verksamhetschef för service, enhetschef för lokalvård, enhetschef för fastighet och fastighetsförvaltare (vid behov) ska delta i detta forum. Vidare ska en diskussion med Bildning och lärande påbörjas för att se vilka representanter från den sektorn som behöver ingå i forumet.

Resultatmål 2

Agenda 2030	Kommunfullmäktiges Strategiska mål	KS resultatmål/ sektormål
Mål 4 - God utbildning för alla Mål 5 - Jämställdhet Mål 8 -	**Att ge goda förutsättningar för livslångt lärande och ett tryggare samhälle** **Politiskt förtydligande** Kommunen ska prioritera bra	**2.Kommunens förskolor och skolor präglas av trygghet, hög kvalitet och säkerhet** **Förvaltningens tolkning** Trygghet beskriver barns och elevers upplevelse av sin vistelse i förskola och skola.

Agenda 2030	Kommunfullmäktiges Strategiska mål	KS resultatmål/ sektormål
Anständiga arbetsvillkor och ekonomisk tillväxt Mål 10 - Minskad ojämlikhet	skolledare, välutbildade lärare, läromedel och lokaler mm. och utveckla resurssättningen genom bättre analyser av nationella prov och att de faktiska studieresultaten. Alla barn har en rätt till en trygg skolgång och genom riktade satsningar ska kommunen stötta föräldrarna till att bli goda förebilder. Det är i grundskolan vi skapar morgondagens trygga samhälle med hjälp av stöd, tidiga insatser och ett inkluderande och jämlikt synsätt.	Säkerhet beskriver en miljö där faktiska incidenter både förebyggs och behandlas på ett systematiskt sätt. Genom anpassning upprustning av skollokalerna och trygghetsskapande åtgärder påverkas upplevelsen av trygghet och möjligheten till arbetsro positivt. Upprustningen sker i etapper där klassrummen, toaletter och duschutrymmen, där otryggheten är högst på en skola, prioriteras. Genom att följa upp skolans mål i planen mot kränkande behandling identifieras de platser och situationer som eleverna upplever otrygga. Det krävs också ett aktivt och systematiskt arbete, beredskapsplaner för att tillsammans med barn och elever skapa en god gemensam värdegrund utifrån respekt för allas lika värde.

Indikator

Antal anmälda skadegörelser på kommunens skolor
Beskrivning
Indikatorn mäter antal anmälda skadegörelser på kommunala skolor i kommunen. Grundskolor och gymnasium. Ej förskolor.



Aktivitet

Genomföra säkerhetsskapande åtgärder i lärmiljöer
Startdatum
2023-01-01 **Slutdatum**
2026-12-31
Beskrivning
Skadegörelse i skolmiljöerna utgör ett stort problem i Kungälv. Ytterligare ett problem som behöver tas omhand om i skolorna är att obehöriga riskerar att komma in i skolorna. Ett tredje problem som behöver hanteras är att fysiska kränkningar som sker i dolda ytor. Detta är varför säkerhets- och trygghetsskapande åtgärder är ett stort fokus.

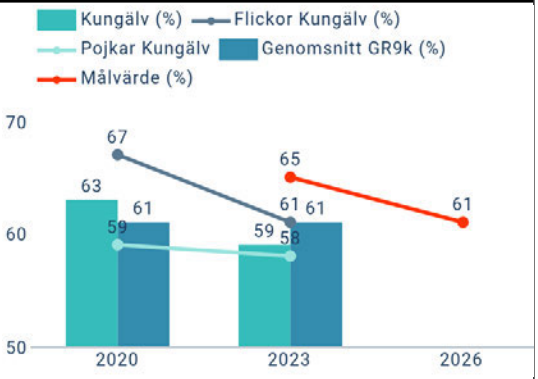
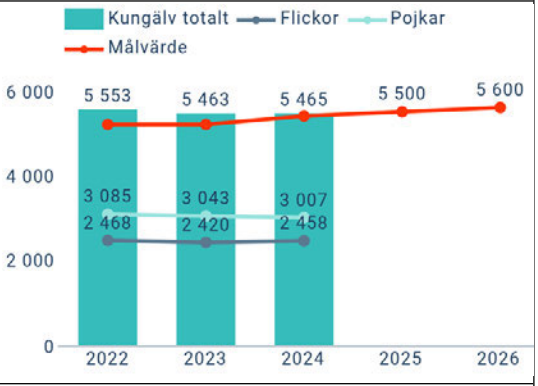
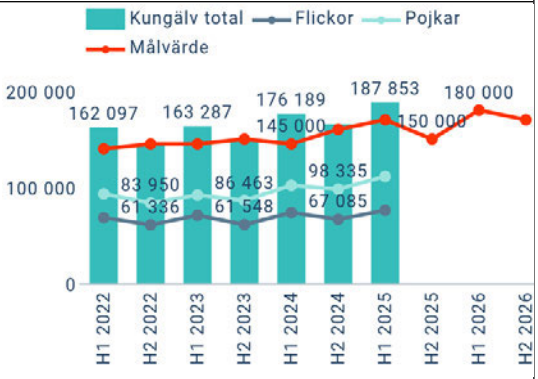
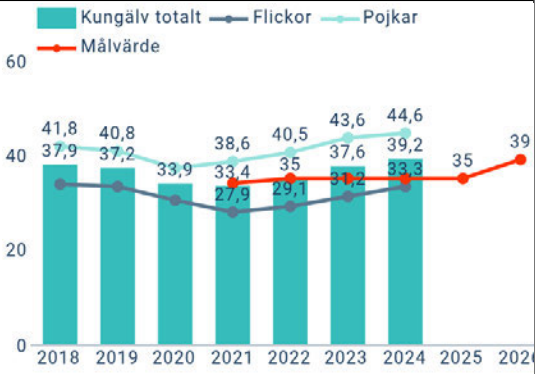
Framöver kommer förvaltningen att lägga fokus på kameraövervakning på högstadieskolorna. Införandet av kameraövervakning kan innebära att otryggheten förflyttas någon annanstans inom skolområdet, och detta kommer att medföra behov av nya lösningar. Det kan innebär att förvaltningen behöver bygga om, sätta upp fler kameror eller hitta andra lösningar. Förvaltningen kommer att fortsätta bygga bort dolda ytor, för att minska risken för skadegörelse och fysiska kränkningar. För att minimera risken att obehöriga kommer in i skolorna så kommer passagesystemen att fortsätta bytas ut.

NPF-säkring av skolmiljöer
Startdatum
2024-01-01 **Slutdatum**
2026-12-31
Beskrivning
NPF-säkring innebär att man bland annat anpassar den fysiska miljön för att passa ungdomar med någon form av neuropsykiatrisk funktionsvariation (NPF). Genom att NPF-säkra så blir skolmiljön lugnare för samtliga

Aktivitet
elever. Samtliga skolmiljöer har inventerats utifrån ett NPF-perspektiv, och framöver är fokuset att åtgärda de brister som har identifierats under inventeringen. Det handlar om att förbättra belysning, akustik och färgsättning för att skapa lugnande miljöer med minskade intryck. Stort fokus har på senaste legat på skolmatsalarna, eftersom detta ofta är ett särskilt svårt område för elever med NPF.
Arbete för säker simundervisning **Startdatum** 2025-01-01 **Slutdatum** 2026-12-31 **Beskrivning** Simundervisningen som genomförs av Kungälvs kommun har genomgått en förbättringsresa, med syfte att öka säkerheten för barnen. Tidigare hade man stora klasser på cirka 25 elever, och en simlärare, vilket bedömdes vara en säkerhetsrisk. Man sedan dess ändrat så att man har cirka 10-12 elever per grupp, och förutom en simlärare så ska medföljande lärare/assistent vara med aktivt och ha uppsikt över barnen. Vidare medför en mindre grupp en effektivare undervisning där barnen lär sig simma snabbare. Två rutiner för simundervisning finns framtagna, en som vänder sig till fritid drift och en som vänder sig till skolverksamheten. Samhällsbyggnad ansvarar för att verkställa den rutin som vänder sig till fritid drift, men en dialog mellan fritid och skola är viktig för en säker simundervisning. Fritid drift kommer att fortsatta arbete enligt sin rutin vilket innebär att information skickas ut till samtliga rektorer inför varje termin som sedan skickas ut till ansvariga lärare. Vid avvikelse kontaktas varje ansvarig rektor för att säkerställa att rutinen följs. Ansvarig rektor ska även vända sig till fritid drift om hen bedömer att fritid har brustit i sin hantering av rutinerna.

Resultatmål 4

Agenda 2030	Kommunfullmäktiges Strategiska mål	KS resultatmål/ sektormål
Mål 3 - God hälsa och välbefinnande Mål 5 - Jämställdhet Mål 10 - Minskad ojämlikhet	**Att alla medborgare ska ha möjlighet att delta i ett rikt och aktivt fritid- och kulturliv** **Politiskt förtydligande** Tillsammans med civilsamhället, föreningar och företag, ska kommunen skapa förutsättningar till en mer aktiv, inkluderande och värdeskapande tillvaro för alla medborgare. Syftet är att stärka en god jämlik hälsa, öka den sociala tryggheten och integrationen, samt att främja inkludering och motverka ensamhet. Kultur och fritid är viktiga delar för att skapa ett välmående samhälle, bevara yttrandefriheten och stärka den demokratiska grunden. Barn från resurssvaga hem ska garanteras möjligheter och stöttas i processen att bli mer inkluderade för att i framtiden skapa ett tryggare samhälle.	**4. Fler barn, unga och äldre - inklusive personer med funktionsvariation deltar i ett rikt och varierat kultur- och fritidsliv** **Förvaltningens tolkning** Kommunen ska nyttja sina resurser, såsom föreningsstöd, subventionering av idrottsanläggningar, kulturskola, bibliotek och offentliga miljöer för att locka fler i Kungälv till kultur- och fritidslivet. Detta sker i nära samverkan med civilsamhället såsom Kungälvs kommuns föreningsliv för att möjliggöra att alla delar av samhället inkluderas. Kulturområdet kan exempelvis utgöras av musik, föreställningar, slöjd eller skapande. Fritidsområdet kan bland annat handla om fritidsgårdar, idrottsutövning eller friluftsaktiviteter. Kultur- och fritidslivet ska vara rikt, vilket innebär att den ska vara av hög kvalité så att deltagare ska kunna utvecklas och excellera inom sina valda aktiviteter. Kultur- och fritidslivet ska vara varierat, vilket innebär att det finns ett brett utbud av aktiviteter för deltagare av samtliga målgrupper att välja på.

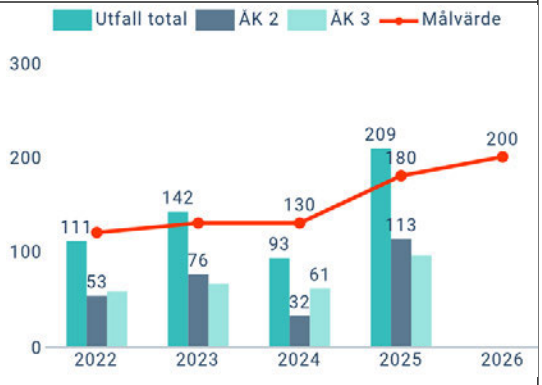
Indikator	
Andel elever i årskurs 8 i grundskolan som är medlem i en förening (mäts vart 3:e år, LUPP-undersökningen) **Beskrivning** Resultatet hämtas från LUPP-undersökningen som görs i några av Göteborgsregionens kommuner vart tredje år. Medverkande i 2020 års undersökning var Ale, Härryda, Kungsbacka, Kungälv, Lilla Edet, Mölndal, Partille, Stenungsund och Tjörn. I LUPP ställs frågor till elever i årskurs 8 om ungas livssituation. Indikatorn visar andelen som svarar ja på frågan: Är du medlem i någon förening? Till exempel religiös förening eller församling, kultur-eller idrottsförening, politiskt ungdomsförbund, frilufts-, data-eller spelförening m.m. Jämförelse görs med genomsnittet av de deltagande kommunerna i Göteborgsregionen.	**Målvärde 2026** 61 % 
Antal medlemskap i föreningar 7-20 år **Beskrivning** Indikatorn mäter antal medlemskap i föreningar i Kungälv. 7-20 år. Indikatorn redovisar även resultat uppdelat mellan flickor och pojkar för att synliggöra eventuella skillnader mellan könen. En individ kan vara medlem i flera föreningar.	**Målvärde 2026** 5 600 
Antal deltagartillfällen redovisade inom LOK-stödet (Lokalt aktivitetsstöd) **Beskrivning** Föreningarna får lokalt aktivitetsstöd för varje genomförd aktivitet i föreningar. Indikatorn redovisar även resultat uppdelat mellan flickor och pojkar för att synliggöra eventuella skillnader mellan könen.	**Målvärde 2026** 170 000 
Deltagartillfällen i idrottsföreningar, antal per invånare 7-20 år (Statligt LOK-stöd) **Beskrivning** LOK-stödet ges till aktiviteter för pojkar och flickor 7-20 år. Stöd ges även till handikappidrottare som är äldre än 20 år, men detta är exkluderat i denna sammanräkning. En sammankomst är en ledarledd gruppaktivitet inriktad mot föreningens idrottsliga verksamhet. Källa Riksidrottsförbundet. Antal deltagartillfällen i åldern 7-20 år i LOK-stödsberättigade idrottsföreningar under året, dividerat med antal invånare 7-20 år den 31/12. Deltagartillfällen är summan av antalet närvarande deltagare i av RF godkända sammankomster för vilken föreningen sökt LOK-	**Målvärde 2026** 39 

Indikator

stöd (Statligt lokalt aktivitetsstöd).

Antal barn som deltar i idrottsskolan Åk 2 och 3
Beskrivning
Idrottsskolan vänder sig till barn i skolår 2 och 3 i Kungälvs kommun. Idrottsskolan vill ge barn i Kungälvs kommun möjligheten att testa olika idrotter under två års tid. Förhoppningen är att barnen skall hitta en idrott som passar dem, så att de vill fortsätta att idrotta och delta i föreningslivet. Under ett år får barnen testa 5 olika idrotter och får aktiviteter under 20 veckor. Barnen testar varje idrott under en fyraveckorsperiod.
Inget målvärde är satt för 2023 då vi inte har något tidigare utfall att hålla oss till.

Målvärde 2026
200

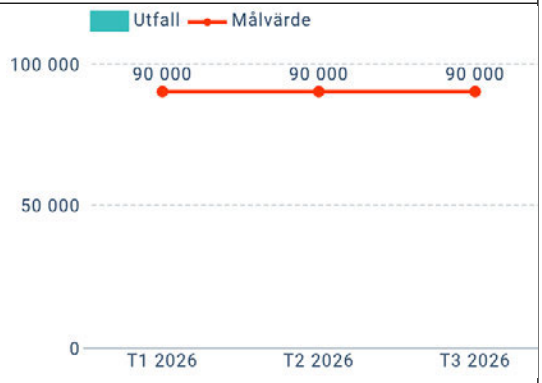


Antal besökare i Fontin
Beskrivning
Denna indikator visar hur många som har använt motionsslingorna i Fontinområdet. Syftet med denna indikator är att se hur många spontananvändare av motionsslingorna som finns och hur aktivt friluftslivet i Kungälvs kommun är.

Målet är att utfallet för denna indikator ska öka, vilket innebär att fler använder motionsslingorna i Fontinområdet.

Ambitionen är långsiktigt att fler besöksmätare ska installeras på alla motionsspår i kommunen. Den samlade datan från samtliga motionsspår i kommunen kommer att visa hur aktiv användningen av motionsspåren är, men även var kommunen ska lägga sina resurser gällande underhåll.

Målvärde 2026
90 000



Aktivitet

Utred ett system för ekonomiskt stöd för att skapa incitament för föreningar att bedriva nya och innovativa aktiviteter
Startdatum
2025-01-01 **Slutdatum**
2026-12-31
Beskrivning
I dagsläget saknas ett riktat ekonomiskt stöd för föreningar i Kungälvs kommun för att stimulera goda initiativ och utvecklingsinsatser. Det finns idag sociala-, kultur-, samt barn- och ungdomsverksamhetsstöd, men det saknas utrymme för föreningar med nya idéer som faller utanför dessa kategorier. För att skapa incitament för nya målgrupper och aktivitetstyper att ta del av fritids- och kulturlivet kan ett nytt organiserat ekonomiskt stöd utarbetas. Detta ekonomiska stöd skulle vända sig till föreningar som vill driva nya typer av och bredda sitt utbud av aktiviteter för barn- och unga, såsom lovaktiviteter, prova på och aktiviteter för funktionsnedsatta.

Arbetet med att ta fram "ett system för ekonomiskt stöd för att skapa incitament för föreningar att bedriva nya och innovativa aktiviteter" sker inom styrgrupp för kultur- och fritid. I denna styrgrupp finns representanter från samtliga sektorer tillsammans utvecklingsledare folkhälsa och fritidskonsulent. Ett förslag på upplägg för en nytt ekonomiskt stöd kommer att presenteras för politiken. Om förslaget godkänns behövs det styrande dokumentet "riktlinjer för studieförbunds- och föreningsstöd" att revideras i samband med framtagande av ett nytt ekonomiskt stöd. Till sist kommer förvaltningen ta fram en ansökningsprocess samt möjliggöra för föreningar att för första gången söka stödet. Därefter utvärderas processen och föreningarnas aktiviteter med hjälp av stödet.

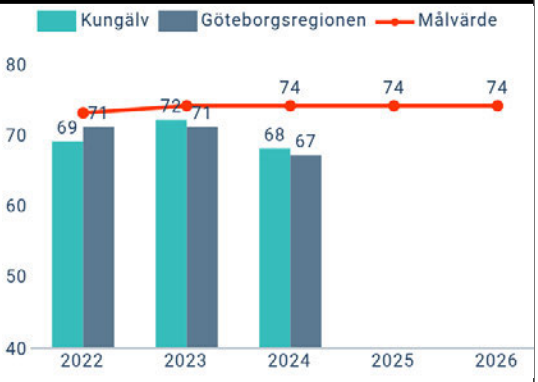
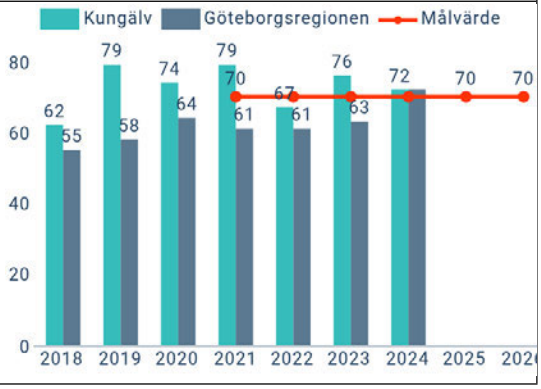
Skapa nya och underhålla befintliga miljöer för spontan aktivitet

Aktivitet
Startdatum 2025-01-01 **Slutdatum** 2026-12-31 **Beskrivning** Genom att skapa möjlighet för spontana aktiviteter underlättar och skapar vi incitament för Kungälvs kommuninvånare att röra på sig samt interagera med varandra. Miljöer för spontana aktiviteter kan bland annat vara lekplatser, parker, utegym, tennis- och boulebanor, basket- och fotbollsplaner, näridrottsplatser och hundparker. Det ska vara enkelt att nyttja dessa aktivitetsplatser utan behov av större utrustning eller kostnad. Förutom platser för fysisk aktivitet skapar kommunen även miljöer för lugn sysselsättning, till exempel har förvaltningen satt ut en "pratbänk" vilket är en parkmodul med bänk och planteringar där syftet är att kungälvsborna ska sitta och prata för att motverka ensamhet och uppmana till social interaktion. För att möjliggöra för spontan aktivitet behöver förvaltningen dels skapa nya aktivitetsplatser, men även underhålla befintliga. Skapandet av nya aktivitetsplatser finansieras inom ramen för enskilda projekt. Underhåll av befintliga miljöer för spontan aktivitet görs inom existerande driftsbudgetar. Förvaltningen går kontinuerligt igenom förbättringsbehov på befintliga grus- och gräsplaner, och åtgärdar brister efter behovsprioritering och budget. Vad gäller lekplatser görs en årlig besiktning av extern part, och besiktningsprotokollet utgör grund för beslut av renoveringar av lekplatserna.
Tillgänglighetsanpassa fritidsanläggningar och lokaler **Startdatum** 2026-01-01 **Slutdatum** 2027-12-31 **Beskrivning** Denna aktivitet handlar om tillgänglighetsanpassning av lekplatser (allmän platsmark och kvartersmark), idrotts- och fritidsanläggningar, kommunala badplatser och motionsspår. Något som exkluderas från denna aktiviteter är vandringsleder, då dessa ska gå i orörd natur så långt det är möjligt och följaktligen inte kan bli fullt tillgänglighetsanpassade. Tillgänglighetanpassning är ett brett begrepp som syftar till att skapa ett tillgängligt samhälle som så många som möjligt kan ta del av. Det handlar det om anpassning av dessa platser för att beakta personer exempelvis med fysiska funktionsvariationer såsom syn- och hörselskador, motoriska funktionsvariationer såsom rullstolsbundna eller personer med rullator, kognitiva funktionsvariationer, mag- och tarmsjukdomar eller NPF. I vissa fall behövs anpassning av utrustningen på platserna, och i andra fall handlar det om platsutformning. Ytterligare exempel är kontrastfärger för synskadade, balansträning för personer med hörselskador eller utplacering av offentliga toaletter för personer med mag- och tarmsjukdomar. Tillgänglighetsanpassning handlar inte heller om att endast kunna nyttja platserna, utan även möjligheten att enkelt ta sig till och från själva platsen. Genom att tillgänglighetsanpassa kommunens befintliga och nya idrotts- och fritidsanläggningar möjliggör vi för aktivitet samt rörelse för alla kommuninvånare. Tillgänglighetsperspektivet tas alltid med i byggnationen av nya idrotts- och fritidsanläggningar. Däremot innebär detta inte att alla funktionsvariationer beaktas på varje plats, och det finns således alltid förbättringar som kan göras. Vidare finns det i Kungälvs kommun befintliga anläggningar som inte är tillgänglighetsanpassade. Framöver planerar förvaltningen att utreda vilka funktionvariationer som inte är tillgodosedda i kommunens idrotts- och fritidsanläggningar, och som således behöver prioriteras. Ytterligare en faktor som påverkar hur förvaltningen prioriterar tillgänglighetsanpassning av idrotts- och fritidsanläggningar hur länge anläggningarna ska finnas kvar, där man prioriterar de som finns kvar under en längre tid (några anläggningar kommer att ersättas av det nya arenaområdet). Förvaltningen ser ett fortsatt behov av omvärldsbevakning och kunskapshöjande insatser inom området "tillgänglighetsanpassning". Arbetet med tillgänglighetsanpassning av dessa miljöer är ett kontinuerligt arbete eftersom dessa är resurskrävande, i synnerhet motionsspåren. Stora delar av tillgänglighetsanpassning av idrotts- och fritidsanläggningar finansieras av driftsmedel vilket innebär att arbetet pågår successivt.

Resultatmål 6

Agenda 2030	Kommunfullmäktiges Strategiska mål	KS resultatmål/ sektormål
Mål 10 - Minskad ojämlikhet Mål 16 -	**Att medborgare och näringsliv ska känna ökat förtroende för kommunen**	**6. Kommunens näringslivsarbete främjar företagsetableringar, fler arbetsplatser och fler nystartade företag.**

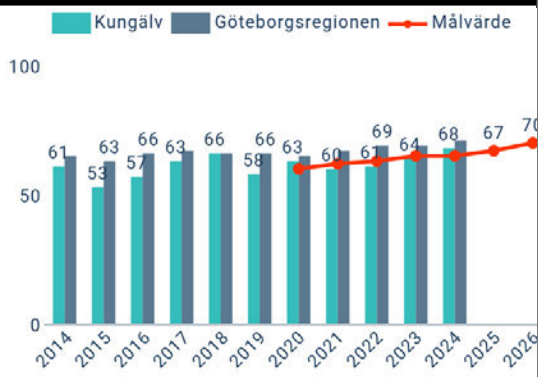
Agenda 2030	Kommunfullmäktiges Strategiska mål	KS resultatmål/ sektormål
Fredliga och inkluderande samhällen	**Politiskt förtydligande** Kommunen ska kontinuerligt utveckla sina interna processer så att medborgarna, organisationer och företag känner ett ökat förtroende för kommunen och dess verksamheter. Det är ett stort arbete som måste involvera hela politiken och alla kommunens anställda.	**Förvaltningens tolkning** Med utgångspunkt i Kungälvs näringslivsstrategiska program, med tillhörande handlingsplan, ska förvaltningen främja företagsetableringar, fler arbetsplatser och fler nystartade företag. En förutsättning för att fler företag ska kunna etablera sig är tillgänglig verksamhetsmark, vilket är varför förvaltningen behöver bli bättre på platsmarknadsföring av befintlig verksamhetsmark samt göra fler strategiska markinköp. Ytterligare en förutsättning för företagsetableringar är näringslivets förtroende för kommunen, vilket är varför förvaltningens myndighetutövning ska bli mer informativ och stödjande, samtidigt som den uppfyller lagkrav. Besöksnäringen har stor potential i Kungälvs kommun och kan främjas av Kungälv som evenemangsstad genom arenabygge och stadsutveckling. En välutvecklad kulturverksamhet kan bidra till att attrahera besökare till kommunen och därmed också stärka förutsättningarna för besöksnäringen.

Indikator		
Insikt, Kungälvs kommuns totalindex (Företag) **Beskrivning** Insikt är en servicemätning av kommunernas myndighetsutövning. Undersökningen är ett verktyg för kommunerna i arbetet med att skapa ett bättre företagsklimat. Resultatet redovisas i form av ett index 0-100. Insikt utgörs av en enkätundersökning där enkäten skickas till företag som haft ett avslutat myndighetsärende med kommunen. De myndighetsområden som ingår i totalindexet är bygglov, miljö, livsmedel samt serveringstillstånd. I enkäten ställs frågor avseende sex serviceområden - information, tillgänglighet, kompetens, bemötande, rättssäkerhet och effektivitet.	**Målvärde 2026** 74	
Bygglov – Index i servicemätningen insikt (Företag) **Beskrivning** Insikt är en servicemätning av kommunernas myndighetsutövning. Indikatorn mäter företags upplevda service. NKI-gradering: 80 eller högre: Mycket högt, 70 till 80: Högt, 62 till 69: Godkänt, 50 till 61: Lågt, 50 eller lägre: Mycket lågt	**Målvärde 2026** 70	

Indikator

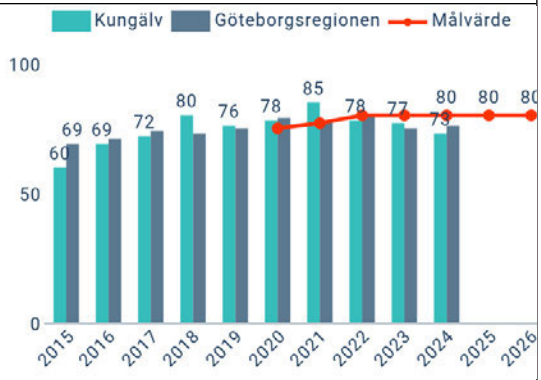
Miljö och hälsa - Index i servicemätningen insikt, Myndighetsområde miljö (Företag)
Beskrivning
Insikt är en servicemätning av kommunernas myndighetsutövning. Undersökningen är ett verktyg för kommunerna i arbetet med att skapa ett bättre företagsklimat. Målet från miljö och byggnadsnämnden är att resultatet ska öka.

Målvärde 2026
70



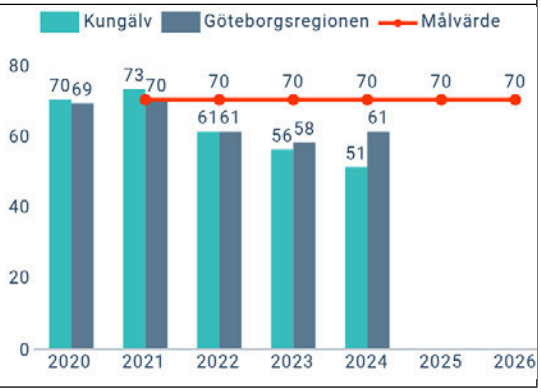
Myndighetsområde Livsmedel (Företag) - Index i servicemätningen Insikt
Beskrivning
Insikt är en servicemätning av kommunernas myndighetsutövning. Undersökningen är ett verktyg för kommunerna i arbetet med att skapa ett bättre företagsklimat. Målet för livsmedel är att index ska öka med ett par enheter årligen utifrån 2019 år resultat.

Målvärde 2026
80



Serveringstillstånd - Index i serviceundersökningen Insikt, (Företag)
Beskrivning
Insikt är en servicemätning av kommunernas myndighetsutövning. Undersökningen är ett verktyg för kommunerna i arbetet med att skapa ett bättre företagsklimat.
SKR:s NKI-gradering:
80 eller högre: Mycket högt,
70 till 80: Högt,
62 till 69: Godkänt,
50 till 61: Lågt,
50 eller lägre: Mycket låg

Målvärde 2026
70



Aktivitet

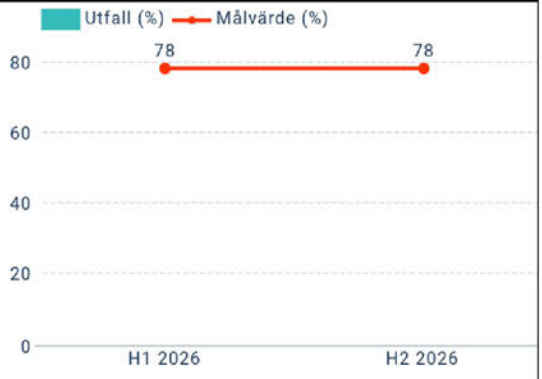
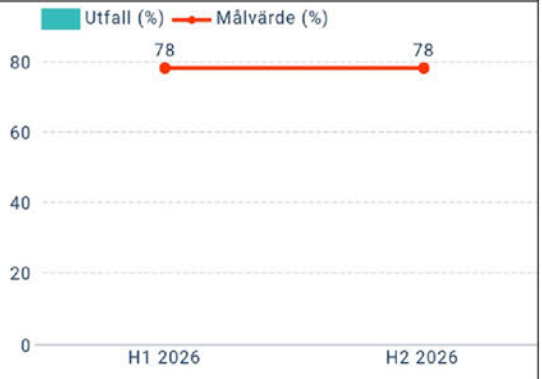
Genomför de beslutade aktiviteterna i handlingsplanen för det näringslivstrategiska programmet
Startdatum
2025-01-01 **Slutdatum**
2026-12-31 **Beskrivning**
Det näringslivsstrategiska programmet är utformat för att tydliggöra vilka strategiska områden som Kungälvs kommun behöver arbeta med. Den tillhörande handlingsplanen är utformade för att systematisera kommunens arbete med näringslivet, och säkerställa att samtliga delar av kommunens organisation gör sin del.

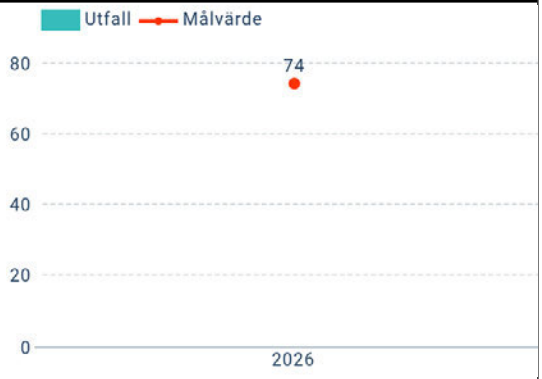
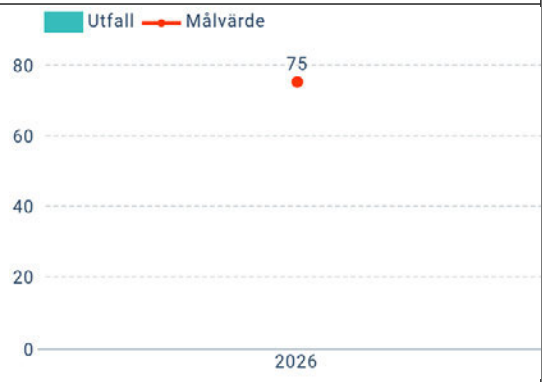
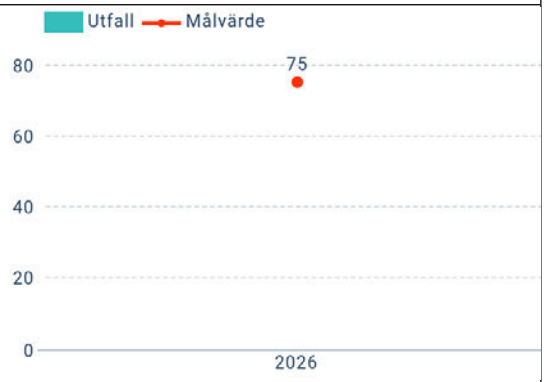
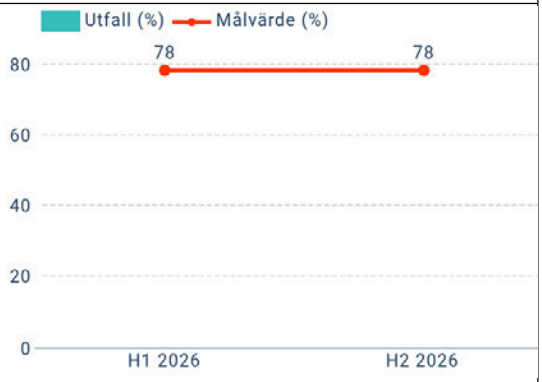
Handlingsplanen gäller i två år, och förnyas således vartannat år. Handlingsplanen är framtagen i ett samarbete mellan förvaltningen och näringslivet, och beslutad i förvaltningsledningen. Den består av ett antal aktiviteter som vänder sig till sektor Samhällsbyggnad. Ansvaret för att en enskild aktivitet genomförs ligger i regel på ansvarig chef eller tjänsteperson inom respektive sakområde, och finns angiven i handlingsplanen.

Under kommande år behöver sektor samhällsbyggnad förbättra sin dialog med näringslivet, och göra detta en prioritering i arbetet för ett förbättrat näringslivsklimat. Detta innebär att olika myndighetsutövande verksamheter deltar på föreläsningar, workshops, sammankomster med näringslivet för att bygga relationer, informera och öka tillgängligheten för näringslivet.

Resultatmål 14

Agenda 2030	Kommunfullmäktiges Strategiska mål	Kommunstyrelsens (KS) Resultatmål
Mål 10 - Minskad ojämlikhet Mål 16 - Fredliga och inkluderande samhällen	**Att medborgare och näringsliv ska känna ökat förtroende för kommunen** **Politiskt förtydligande** Kommunen ska kontinuerligt utveckla sina interna processer så att medborgarna, organisationer och företag känner ett ökat förtroende för kommunen och dess verksamheter. Det är ett stort arbete som måste involvera hela politiken och alla kommunens anställda.	**14. Att vara anställd för Kungälvsborna är ett stort förtroende som präglas av delaktighet och medinflytande, ett gott bemötande, god service och ett stort ansvar** **Förvaltningens tolkning** Alla anställda (chefer och medarbetare) har ett uppdrag att genom gott bemötande och god kunskap ge bästa möjliga service till kommunens olika målgrupper.

Indikator		
HME medarbetarenkät "Min närmaste chef ger mig förutsättningar att ta ansvar i mitt arbete" **Beskrivning** HME är en modell framtagen av SKR och RKA, och syftar till att skapa förutsättningar för ett hållbart engagemang hos medarbetarna. Detta bidrar till ökad trivsel, effektivitet och resultat i verksamheten. HME består av tre fokusområde 1) motivation, 2) ledarskap (närmsta chef) och 3) styrning. Denna indikator syftar till att fånga in huruvida våra medarbetare bedömer att de har rätt förutsättningar för att genomföra sitt uppdrag, och är kopplad till fokusområdet "ledarskap".	**Målvärde 2026** 78 %	
HME medarbetarenkät - "Mitt arbete känns meningsfullt." **Beskrivning** HME är en modell framtagen av SKR och RKA, och syftar till att skapa förutsättningar för ett hållbart engagemang hos medarbetarna. Detta bidrar till ökad trivsel, effektivitet och resultat i verksamheten. HME består av tre fokusområde 1) motivation, 2) ledarskap (närmsta chef) och 3) styrning. Denna indikator är kopplad till fokusområdet "motivation", och avser att fånga in att våra medarbetare upplever deras uppdrag som meningsfullt och följaktligen är motiverade nog att engagera sig i sitt arbete och i organisationen överlag.	**Målvärde 2026** 78 %	

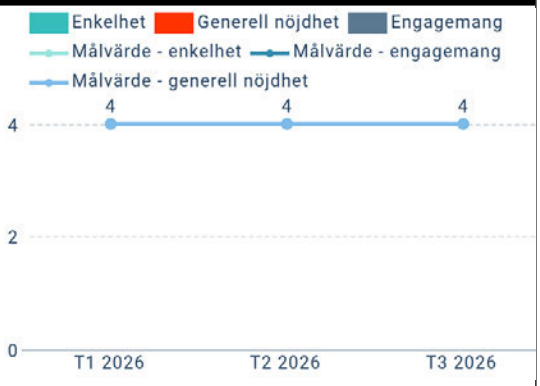
Indikator	
Insikt totalindex (Kundgrupp alla) **Beskrivning** nsikt är en servicemätning av kommunernas myndighetsutövning. Undersökningen är ett verktyg för kommunerna i arbetet med att skapa ett bättre företagsklimat. Resultatet redovisas i form av ett index 0-100. Insikt utgörs av en enkätundersökning där enkäten skickas till företag, privatpersoner föreningar samt offentliga organisationer som haft ett avslutat myndighetsärende med kommunen. De myndighetsområden som ingår i totalindexet är bygglov, miljö, livsmedel samt serveringstillstånd. I enkäten ställs frågor avseende sex serviceområden - information, tillgänglighet, kompetens, bemötande, rättssäkerhet och effektivitet.	**Målvärde 2026** 74 
Insikt delfråga ”Hur nöjd var du totalt sett med bemötandet?” (Kundgrupp alla) **Beskrivning** Denna indikator mäter upplevt bemötande hos invånare/verksamhetsutövare som har haft ett ärende med myndighetsutövande verksamheter i Kungälvs kommun, inom myndighetsområdena bygglov, miljö, livsmedel och servering. Syftet med denna indikator är att kunna utläsa om kommunen har ett gott bemötande i sin myndighetsutövning i enlighet med kommunstyrelsens resultatmål.	**Målvärde 2026** 75 
Insikt delfråga ”Hur nöjd var du med förmågan att hålla överenskomna tidsramar?” (Kundgrupp alla) **Beskrivning** Denna indikator mäter huruvida invånare/verksamhetsutövare är nöjda med handläggarens förmåga att hålla överenskomna tidsramar inom myndighetsområdena bygglov, miljö, livsmedel och servering. Syftet med denna indikator är att kunna utläsa effektiviteten och servicenivån i kommunen, samt förmågan att leverera det som utlovas.	**Målvärde 2026** 75 
HME medarbetarenkät "Jag vet vad som förväntas av mig i mitt arbete" **Beskrivning** HME är en modell framtagen av SKR och RKA, och syftar till att skapa förutsättningar för ett hållbart engagemang hos medarbetarna. Detta bidrar till ökad trivsel, effektivitet och resultat i verksamheten. HME består av tre fokusområde 1) motivation, 2) ledarskap (närmsta chef) och 3) styrning. Denna indikator syftar till att fånga in huruvida våra medarbetare bedömer att de har rätt förutsättningar för att genomföra sitt uppdrag, och är kopplad till fokusområdet "ledarskap".	**Målvärde 2026** 78 % 

Indikator

Nöjdhetsenkät i kommunens kontaktcenter via telefon (Brilliant)
Beskrivning
Brilliant mäter kontakter från kommuninvånare och andra aktörer som kontaktcenter tar emot via telefon. Samtal som kopplas vidare ingår inte i Brilliant-enkäten, endast när man har varit i kontakt med kontaktcenter. Efter avslutat samtal för inringande möjlighet att svara på ett formulär, där de skattar sex stycken parametrar: engagemang, enkelhet, generell nöjdhet, kunskap, svarstid och uppklarning. De parametrar som kommer följas är: engagemang, enkelhet och generell nöjdhet.

Det finns ett kommunbenchmark i Brilliant, där Kungälv kan se om man ligger i nivå med andra kommuner.

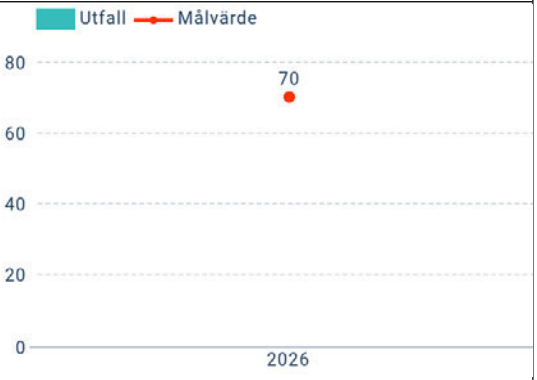
Resultaten kan analyseras för att se hur effektiva samtalen i kontaktcenter är och hur servicen upplevs. Inringande har även möjlighet lämna kommentarer vilka kan utgöra underlag för framtida analys och förbättringsarbete.



Insikt delfråga "Hur nöjd var totalt sett med kompetensen?" (Kundgrupp alla)
Beskrivning
Denna indikator mäter huruvida invånare/verksamhetsutövare är nöjd med handläggarens kompetens inom myndighetsområdena bygglov, miljö, livsmedel och servering.

Syftet med denna indikator är att kunna utläsa huruvida kompetensnivån inom myndighetsområdena är tillfredställande, det vill säga handläggarens faktiska kunskap respektive förmågan att delge kunskapen på ett begripligt sätt.

Målvärde 2026
70



Aktivitet

Vidareutveckla och effektivisera befintliga forum för medborgardialog och medborgarkontakt
Startdatum
2025-01-01 **Slutdatum**
2026-12-31 **Beskrivning**
I dagsläget har stora delar av Samhällsbyggnadssektorn kontakt med medborgarna (Bygglov, Kontaktcenter, Miljöenheten, Renhållning, Fritid drift, Trafik, gata och park samt Va-tekning och Va-drift). Till exempel har bygglovsenheten bokningsbara tider samt telefontider för medborgare som vill diskutera sina bygglovsärenden, miljöenheten och bygglovsenheten har öppet hus årligen, kontaktcenter har daglig kontakt med medborgare.

Under 2026 fortsätter verksamheterna att utöka antalet E-tjänster för att öka tillgängligheten till kommunens digitala tjänster för medborgarna. Miljöenheten har möten tillsammans näringslivsfunktion där man möter verksamhetsutövare, och bland annat förklarar tillsynsprocessen, ny lagstiftning och andra relevanta frågor. Bygglov kommer fortsätta med sina bokningsbara tider och kommer tillsammans med miljöenheten att fortsätta ha öppet hus.

Ett utav förvaltningens mål är att minska antalet telefonsamtal till kommunen, vilket görs genom att öka antalet E-tjänster och genom att förbättra informationen samt användarvänligheten av kommunens hemsida (t.ex sökfunktionen). Medborgaren ska i största möjliga mån lösa samt följa sina ärenden på egen hand.

Arbeta med friskfaktorer på enhetsnivå för ökad delaktighet, medinflytande och ansvarstagande
Startdatum

Aktivitet

2025-01-01 **Slutdatum**
2026-12-31 **Beskrivning**
Friskfaktorer har tagits fram genom forskning, och visar vilka faktorer som påverkar medarbetarnas välmående på arbetsplatsen. Det finns 8 friskfaktorer; tillitsfullt och engagerat ledarskap, delaktighet och inflytande, kompetensutveckling hela arbetslivet, prioritering av arbetsuppgifter, kommunikation och återkoppling, systematiskt arbetsmiljöarbete i vardagen, tidiga insatser och arbetsanpassning, rättvis och transparent organisation. Läs mer om friskfaktorer på suntarbetsliv.se .

Enheterna i kommunerna behöver ta över ägandeskapet för detta arbete, så att detta når medarbetarna. Tidigare har HR-enheten haft friskfaktorsworkshop i ledningsgrupperna, men detta når inte medarbetarna om inte cheferna för det vidare. Av denna anledningen behöver respektive enhetschef arbeta med friskfaktorer med sina medarbetarna genom workshops. HR-enheten finns som stöd i arbetet med friskfaktorer.

Sektorledningen väljer ut två friskfaktorer som bedöms särskilt relevanta för hela sektorn för att uppnå det politiska målet, som alla enheter ska arbete med. Varje enhet för sedan utforma en handlingsplan i relation till dessa två friskfaktorer som passar enhetens behov och arbetssätt. I början av 2026 ska arbetsmiljömål sättas på enhetsnivå, där friskfaktorerna ska vara del i handlingsplanen. Varje enhetschef ansvarar för driva arbetet med arbetsmiljömålen och friskfaktorerna inom sin enhet.

Efter att arbetsmiljömålen fastställs i början av året, så väljs friskfaktorer ut som hjälpmedel för att uppnå dessa.

Varje enhet ska välja ut tre arbetsplatsträffar (APT) under verksamhetsåret för att arbeta fram en handlingsplan för friskfaktorer. Dessa workshops finns färdiga, och HR-enheten finns

APT 1: Friskfaktorslabbet på "suntarbetsliv.se"
https://friskfaktorlabbet.suntarbetsliv.se/faktorundersokning/friskfaktorkulturen/
- Målet med denna workshop är att skatta friskfaktorerna. Detta innebär att man utför steg 1 (starta) och steg 2 (skatta) i sunt arbetslivs friskfaktorslabb.

APT 2: Friskfaktorslabbet på "suntarbetsliv.se"
https://friskfaktorlabbet.suntarbetsliv.se/faktorundersokning/friskfaktorkulturen/
- Målet med denna workshop är att ta fram handlingsplanen för friskfaktorer. Detta innebär att man utför steg 3 (sektorn har redan valt ut två friskfaktorer), steg 4 (prova nytt) och steg 5 (summera) i sunt arbetslivs friskfaktorslabb.

APT 3: Aktiviteter kopplat till handlingsplanen för friskfaktorer
- Målet med denna workshop är att arbeta aktivt med friskfaktorerna med utgångspunkt i respektive enhets handlingsplan.

Efter verksamhetsåret är över ska enheten utvärdera huruvida arbetet har givit en positiv effekt, och detta ska göras dels via en metodisk skattning av friskfaktorerna som finns i friskfaktorslabbet (steg 2) via "suntarbetsliv.se" .

Utvecklingsarbete för att effektivisera kontaktcenters förmåga att lösa ärenden i första kontakt
Startdatum
2026-01-01 **Slutdatum**
2027-12-31 **Beskrivning**
I dagsläget löses cirka 60% av ärendena i kontaktcenter, dock är systemstödet för att följa ärenden begränsat.

För att kunna hantera fler ärenden i första kontakten krävs kompetenshöjande insatser i kontaktcenter. Det handlar om ett behov utbildningar i olika sakområden. Det handlar även om utbildningar i hantverket i frågor om kundbemötande, samtalsteknik, klarspråk etc. Det handlar även om att tydliggöra mandat och befogenheter mellan kontaktcenter och verksamheterna.

Ytterligare ett utvecklingsområde är att utveckla processer och rutiner inom kontaktcenter. Det handlar om att kartlägga vilka som är de vanligaste frågorna och ärendena, och ta fram standardiserade mallar, checklistor och rutiner för hanteringen av dessa. Syftet med detta är att säkerställa att alla får en likvärdig service.

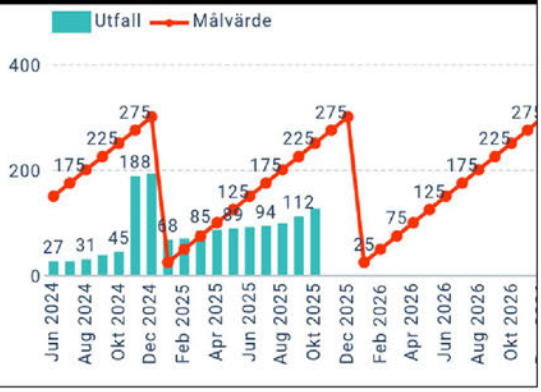
Det finns även behov av system- och verktygsförbättringar, detta bedöms ge effektivare service i kontaktcenter. Det kommer även möjliggöra för verksamheten att följa sina resultat och analysera dessa.

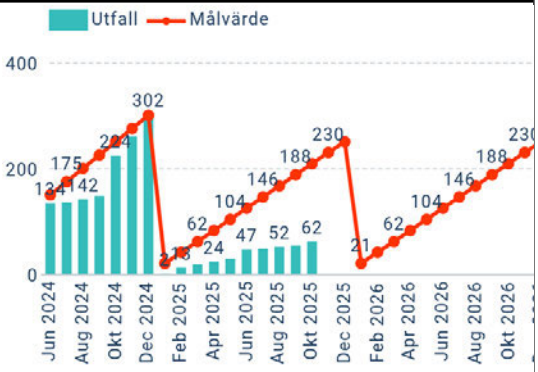
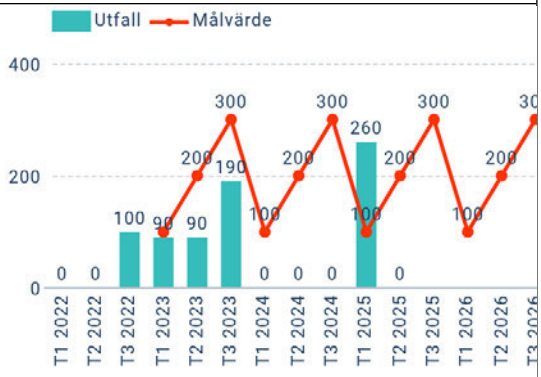
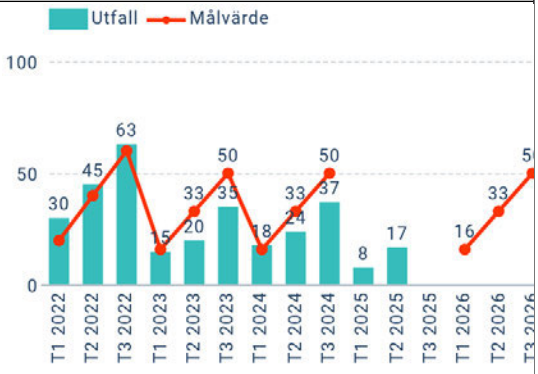
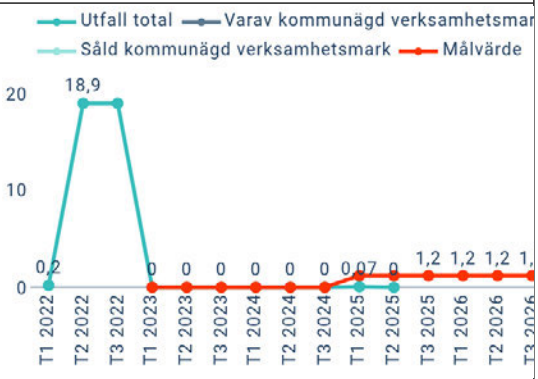
För att effektivisera hanteringen av ärenden i kontaktcenter kommer man att arbeta med dessa tre områden; kompetenshöjande insatser, utveckla processer och rutiner och system- och verktygsförbättringar. Målet är att fler ärenden ska lösas redan i kontaktcenter för att frigöra tid för resterande delar av organisationen och

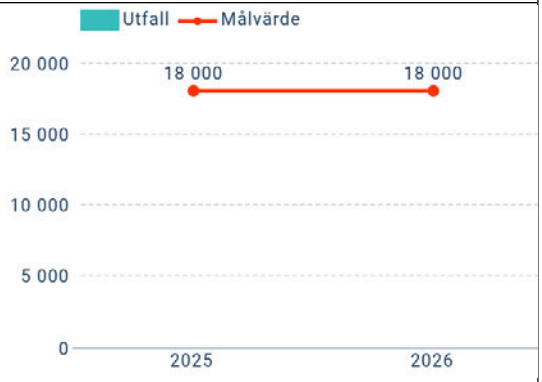
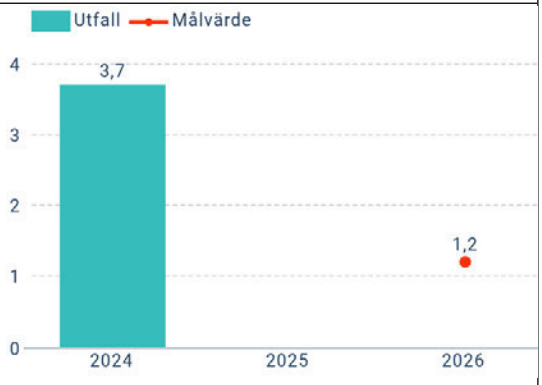
Aktivitet
innebär att medborgaren får hjälp snabbt. Ambitionen är att komma upp till 75% lösta ärenden i kontaktcenter inom ett par år.

Resultatmål 7

Agenda 2030	Kommunfullmäktiges Strategiska mål	KS resultatmål/ sektormål
Mål 8 - Anständiga arbetsvillkor och ekonomisk tillväxt Mål 11 - Hållbara städer och samhällen Mål 13 - Bekämpa klimatförändringarna Mål 15 - Ekosystem och biologisk mångfald	**Hållbar samhällsutveckling genom ökad samordning mellan infrastruktur och byggnation i hela kommunen** **Politiskt förtydligande** Kommunen ska förbättra sitt strategiska tillväxtarbete genom ökad samordning mellan infrastruktur och planerad nybyggnation. Det gäller verksamheter, VA-utbyggnad, samordning inom kommunen och dess bolag och samordning mellan kommunen och externa investerare. Samhällets utveckling och utformning skall ha tryggheten i fokus för att minska otryggheten i hela kommunen.	**7. Planberedskap ska finnas för bostäder, boende med särskilt stöd och service, verksamhetsmark och handel** **Förvaltningens tolkning** Kungälv ska kunna möta medborgarnas, marknadens och kommunens behov av bostäder och verksamhetsmark, både på kort och lång sikt. Den politiska ledningen erfordrar planeringsberedskap inom förvaltningen, alltså strategisk beredskap, markberedskap samt resurs- och organisationsberedskap. Inom ramen för strategisk beredskap ska förvaltningen planera för att möta det växande behovet av bostäder för olika målgrupper samt behovet av verksamhetsmark. Inom ramen för markberedskap ska förvaltningen öka sina strategiska markinköp samt samordna dessa inköp inom koncernen. Vad gäller resurs- och organisationsberedskap ska förvaltningen säkerställa adekvata personella resurser vid behov av planläggning, ett strategiskt arbetssätt med tillräcklig tid för detaljplanering samt att planen har de kvaliteter som krävs för att smidigt genomföra den. Ett behov finns inom förvaltningens projektorganisation att prioritera projekten i en utbyggnadsordning för att säkerställa en hållbar utbyggnadstakt där man koordinarar kommunala behov och infrastruktur i samhällsplaneringen.

Indikator
Antalet bostäder i beviljade bygglov **Beskrivning** Summan av småhus, lägenheter i flerfamiljshus och olika former av kommunala omsorgsboenden. Målet är 300 per år vilket innebär 25 nya bostäder per månad. Målvärde och utfall 2020 och framåt redovisas årsvis. **Målvärde 2026** 300   

Indikator	
Antalet bostäder som fått slutbesked (Antal färdigställda lägenheter) **Beskrivning** Enligt lagstiftning får man inte ta bostad i drift (flytta in) innan slutbesked erhållits. Målvärdet är 300 per år vilket innebär 25 bostäder per månad. Målvärde och utfall 2020 och framåt redovisas årsvis.	**Målvärde 2026** 250 
Antal bostäder i antagna detaljplaner **Beskrivning** Antal bostäder som medges i de detaljplaner som antagits under året.	**Målvärde 2026** 300 
Antal bostäder i beviljade bygglov utomplans **Beskrivning** Avser bostäder i beviljade bygglov (samtliga inkomna bygglov som avser utomplans kommer att handläggas)	**Målvärde 2026** 50 
Antal hektar verksamhetsmark i antagna detaljplaner **Beskrivning** Antal hektar verksamhetsmark i antagna detaljplaner är en indikator för att se hur mycket byggbar mark för exploatering av verksamheter som finns i kommunen. Målet är att det ska vara en kontinuerlig process med detaljplanering, förädling och försäljning av kommunal verksamhetsmark. Indikatorerna "antal hektar verksamhetsmark i antagna detaljplaner" (detaljplanering), "antal hektar kommunägd verksamhetsmark i gällande detaljplaner" (förädling) och "antal hektar såld kommunägd verksamhetsmark i gällande detaljplaner" (försäljning) visar tillsammans denna process. Målvärdet utifrån ett genomsnitt för uppskattad areal i de dpl som kan förväntas antas mellan de 6 åren 2025-2030. I begreppet verksamheter	**Målvärde 2026** 1,2 

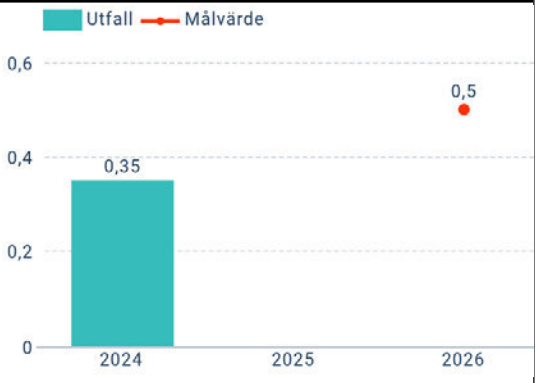
Indikator	
har vi lagt in industri samt handel som riktar sig mot företag. Skriftlig analys kring vilka pågående detaljplaner som finns i kommunen bör komplettera denna indikator. Detta för att illustrera att arbeta pågår även om en detaljplan inte antas under verksamhetsåret.	
Antal BTA (bruttototalarea) handel i antagna detaljplaner **Beskrivning** BTA är en förkortning på bruttoarea och kan förenklat beskrivas som den sammanlagda ytan av alla våningsplan i en byggnad. Antal BTA handel i antagna detaljplaner är en indikator som visar förberedd byggbar mark för handelsetableringar i kommunen. Målvärdet bygger på de pågående detaljplaner som beräknas att antas under året. Målvärdet tas fram genom att bedöma BTAn för handel/centrum för de detaljplaner som förväntas antas kommande år. Utvärdering sker sedan genom att titta på antagna detaljplaner under året och summera BTA:n för handel/centrum i dessa detaljplaner. I begreppet handel ligger tillexempel handel som riktar sig mot privatpersoner samt centrumändamål och handel i bottenvåningar. Exempel på uträkning av BTA: Bottenvåning: 7 m x 10 m = 70 m² Övervåning: 7 m x 10 m = 70 m² Vindsvåning: 4 m x 10 m = 40 m² Total bruttoarea (BTA): 70+70+40=180m²	**Målvärde 2026** 18 000 
Antal hektar kommunägd verksamhetsmark i gällande detaljplaner **Beskrivning** Denna indikator visar på hur mycket planlagd verksamhetsmark som kommunen "har på lager" och som man har full rådighet över. Bokabs mark ingår. Målet är att det ska vara en kontinuerlig process med detaljplanering, förädling och försäljning av kommunal verksamhetsmark. Indikatorerna "antal hektar verksamhetsmark i antagna detaljplaner" (detaljplanering), "antal hektar kommunägd verksamhetsmark i gällande detaljplaner" (förädling) och "antal hektar såld kommunägd verksamhetsmark i gällande detaljplaner" (försäljning) visar tillsammans denna process. Målvärdet för denna indikator baseras på den verksamhetsmark som finns i gällande detaljplaner samt detaljplaner som förväntas antas under nästkommande år, minus förväntad försäljning nästkommande år.	**Målvärde 2026** 1,2 

Indikator

Antal hektar såld kommunägd verksamhetsmark i gällande detaljplaner
Beskrivning
Denna indikator visar på hur stor mängd hektar kommunägd verksamhetsmark som sålts under året. Bokabs mark ingår.

Målet är att det ska vara en kontinuerlig process med detaljplanering, förädling och försäljning av kommunal verksamhetsmark. Indikatorerna "antal hektar verksamhetsmark i antagna detaljplaner" (detaljplanering), "antal hektar kommunägd verksamhetsmark i gällande detaljplaner" (förädling) och "antal hektar såld kommunägd verksamhetsmark i gällande detaljplaner" (försäljning) visar tillsammans denna process.

Målvärde 2026
0,5



Aktivitet

Öka samordningen inom kommunkoncernen inom samhällsbyggnadsområdet Startdatum
2026-01-01 **Slutdatum**
2026-12-31 **Beskrivning**
Inom kommunkoncernen finns ett behov att samordna samtliga processer inom samhällsbyggnadsfrågorna, och tillämpa ett mer strategiskt och långsiktigt perspektiv i koncernsamarbetet. Ett viktigt utvecklingsområde i detta förbättrade samarbete inom koncernen är de strategiska markinköpen och samordningen mellan förvaltningen och BOKAB.

För att förbättra samordningen inom samhällsbyggnadsfrågorna avser förvaltningen att involvera bolagen i portfölj tillväxt, och detta kommer säkerställas via löpande koncerngemensamma portföljmöten under året. Detta ska säkerställa en samordnad beredskap av nödvändiga resurser. Ytterligare en åtgärd är att koncernbolagens större projekt ska synliggöras i den övergripande projekttidplanen, detta för att tydliggöra för hela kommunkoncernen hur samtliga projekt samverkar och behöver samordnas. Målsättningen är att koordinera och samplanera vid stadsutveckling, detaljplaner och byggnationer. Detta möjliggör för samordning av tidplaner, samförläggningar, gemensamma upphandlingar och byggnationer. En viktig åtgärd som planeras 2026 är en koncerngemensam genomgång och dialog kring kommande ÖP.

För att utveckla samordningen med BOKAB gällande strategiska markinköp avser man att tydliggöra ansvarsfördelningen och principerna för strategiska markinköp i Kungälvs kommun. Det finns i dagsläget ett dialogforum mellan BOKAB och Kungälvs kommun, där näringslivsfunktionen, BOKAB och verksamhetschef för planering och projekt samt verksamhetschef för teknik är representerade. Målet är att säkerställa ändamålsenliga strategiska markinköp ska samtliga strategiska markinköp utvärderas innan inköp för att säkerställa att marken är kompatibel med ÖP och kommunkoncernens långsiktiga mål och förutsättningar. En åtgärd som ska genomföras 2026 är att förvaltningen, tillsammans med BOKAB, avser att ta fram en ”processbeskrivning” för dialogforumet, med syfte att tydliggöra ansvarsfördelningen och principerna för strategiska markinköp i Kungälvs kommun. Denna processbeskrivning ska överensstämma med bolagsordningen och ägardirektivet samt ska förankras i BOKABs styrelse, och ska innefatta gemensamma långsiktiga och kortsiktiga mål för strategiska markinköp för BOKAB och Kungälvs kommun.

Ta fram ny översiktsplan för ökad strategisk beredskap Startdatum
2025-01-01 **Slutdatum**
2026-09-11 **Beskrivning**
Översiktsplanen tydliggör vad kommunen vill med avseende på dess samhällsplanering, och hanterar både kommunens mark och vattenanvändning. Översiktsplanen blickar fram till 2050–2070, men efter varje val aktualitetsprövas denna. Den besvarar frågor såsom "Var, vad och hur planerar man att utveckla kommunen? Hur ska kommunens geografiska områden nyttjas?". Genom att ge en övergripande och långsiktig bild över kommunens samhällsutveckling bidrar översiktsplanen till ökad planeringsberedskap. Utan en övergripande planering riskerar enskilda detaljplaner att antingen inte vara genomförbara eller avvika från vad som är bäst för kommunen i helhet.

I dagsläget (2025) har Kungälvs kommun en gammal översiktsplan. Denna gällande översiktsplan överensstämmer inte med gällande lagstiftning inom alla områden, vilket innebär att man saknar reglering inom somliga områden. I gällande översiktsplan är utpekad verksamhetsmark (industriområden) slut, vilket innebär

Aktivitet
att nya sådana markområden behöver identifieras om kommunens verksamheter ska växa. Vidare ligger flera utpekade bostadsområden i gällande översiktsplan på jordbruksmark. Enligt gällande lagstiftning bör man inte ta brukningsbar mark i anspråk om det inte bedöms som väsentliga samhällsintresse och det finns annan mark att bygga bostäder på. Av denna anledning behöver frågan utredas i framtagande av en ny översiktsplan. Framtagandet av en översiktsplanen sker enligt en process och ett innehåll som är reglerad i Plan- och bygglagen. Översiktsplanen går ut på samråd årsskiftet 2025/2026. Därefter kommer förvaltningen att analysera synpunkter, bearbeta materialet och ta fram granskningshandlingar. Tidplanen för översiktsplanen är att den ska gå ut på granskning under 2026 och antas under mandatperioden.
Ta fram styrdokument och arbetsmaterial med utgångspunkt i planeringsstrategin Startdatum 2025-01-01 **Slutdatum** 2026-12-31 **Beskrivning** Enligt plan- och bygglagen (PBL) ska Kommunfullmäktige anta en planeringsstrategi senast 24 månader efter ordinarie val. Syftet med planeringsstrategin är att den ska främja kontinuerligt översiktsplanering för att hålla översiktsplanen aktuell. Den ska säkerställa att det sker löpande revideringar av de delar av översiktsplanen som behöver revideras, och ge en överblick över översiktsplanens aktualitet. Enligt kommunens planeringsstrategi behöver ÖP2010 ersättas av en ny men är fortsatt gällande för den övergripande inriktningen för kommunen gällande samhällsutvecklingen. I enlighet med planeringsstrategi 2024 så prioriteras arbetet med ”kulturmiljöprogram”, ”arkitekturpolicy”. Ett antal arbeten pågår såsom ”klimatanpassningsanalys med tillhörande plan”, ”grönsstrukturplan Kungälvs tätort” och ”vattentjänstplan”.
Ta fram utbyggnadsplan för genomförande av översiktsplan Startdatum 2026-01-01 **Slutdatum** 2026-12-31 **Beskrivning** I Kungälvs kommun finns i dagsläget många projekt som saknar eller brister i deras samordning, och en utbyggnadsplan avser lösa detta. En utbyggnadsplan syftar till att organisera logistiken för samtliga projekt, och säkerställa att allt görs i rätt tid och i rätt ordning. Det handlar om att beskriva hur och när projekten ska genomföras. Det handlar till exempel om att samordna infrastrukturen med planeringen av projekten, att tydliggöra vad projekten kommer kosta samt vilka intäkter de kommer generera. Förvaltningen avser att ta fram en utbyggnadsplan för samtliga områden som omfattas av översiktsplanen, men centrala Kungälv ska prioriteras, och denna ska utgå från den ”övergripande portföljtidplanen” som innehåller tillväxtportföljens samtliga projekt. Utbyggnadsplanen ska ha ett långsiktigt perspektiv, och ska vara både en tidplan och prioriteringsordning. Tänkbara användningstyper för projekten sorteras i bostäder, lokalförsörjning, infrastruktur och verksamhetsmark (näringsliv, arbetstillfällen) i utbyggnadsplanen.
Ta fram infrastrukturplan Startdatum 2026-01-01 **Slutdatum** 2026-10-31 **Beskrivning** En växande kommun möter ett flertal utmaningar, såsom ett ökande behov av kommunala tjänster, VA och bostäder samt ett ökat tryck på vägar och kollektivtrafik. Förvaltningen bedömer att behovet av kommunal service hanteras via dess lokalförsörjningsplan och att behovet av VA omhändertas via VA-resursplan. Den stora utmaningen finns inom infrastrukturområdet, i synnerhet vägar och kollektivtrafik. Förvaltningen avser därför att utarbeta en infrastrukturplan vars upplägg liknar lokalförsörjningsplanen samt VA-resursplan. Detta syftar till att säkerställa en systematisk och långsiktig planering inom infrastrukturområdet. Infrastrukturplanen kommer att utgöra en bilaga till investeringsprogrammet, med likande upplägg som övriga bilagor i investeringsprogrammet. Dokumenten revideras i den årliga budgetprocessen. Planen utgår från behovsanalyser av kommunens utmaningar inom infrastrukturområdet och avser att säkerställa planering för att lösa dessa. Investeringsprogrammet innehåller budget för de planerade lösningarna som planen redovisar. På så sätt finns det en koppling mellan behov, planerade lösningar samt hur dessa ska finansieras. Ett försa utkast av infrastrukturplanen planeras vara färdigställt som en bilaga till investeringsprogrammet 2027, alltså hösten 2026.

Resultatmål 9

Agenda 2030	Kommunfullmäktiges Strategiska mål	KS resultatmål/ sektormål
Mål 8 - Anständiga arbetsvillkor och ekonomisk tillväxt Mål 11 - Hållbara städer och samhällen Mål 13 - Bekämpa klimatförändringarna Mål 15 - Ekosystem och biologisk mångfald	**Hållbar samhällsutveckling genom ökad samordning mellan infrastruktur och byggnation i hela kommunen** **Politiskt förtydligande** Kommunen ska förbättra sitt strategiska tillväxtarbete genom ökad samordning mellan infrastruktur och planerad nybyggnation. Det gäller verksamheter, VA-utbyggnad, samordning inom kommunen och dess bolag och samordning mellan kommunen och externa investerare. Samhällets utveckling och utformning skall ha tryggheten i fokus för att minska otryggheten i hela kommunen.	9. Grönare stadsmiljö och kommundelar **Förvaltningens tolkning** Förvaltningen ska tillvarata den blå och gröna strukturen - vatten och växtlighet - som ett fundament i stadsutvecklingen, både i planering av framtida stadsmiljöer och utsmyckning av befintliga stadsmiljöer. Målsättningen är att öka kommunens estetik, trevnad, attraktivitet och hållbarhet genom att skapa fler vackra miljöer med planteringar och faciliteter. Dessutom bidrar grönstruktur till förbättrat lokalklimat och ökat skydd mot extremväder.

Indikator

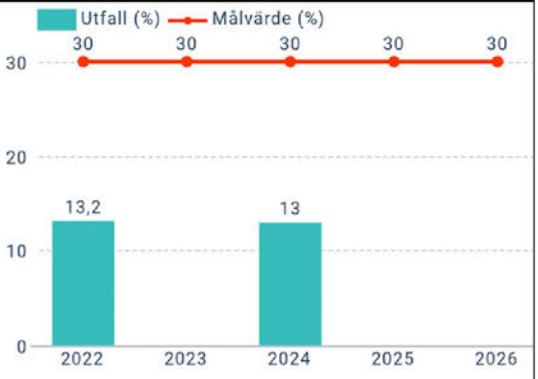
Krontäckning i kommunen (%)
Beskrivning
Krontäckningsgrad är en indikator på hur grönt ett område är, och beskriver hur stor del av markytan som skuggas av trädkronor.

En större andel grönska bidrar dels till en vackrare stadsmiljö, och att fler människor vistas mer utomhus vilket bidrar till social sammanhållning och ökat välbefinnande. Vidare innebär en högre krontäckningsgrad stärkt miljömässig hållbarhet genom att bland annat skydda mot översvämning, hetta, luftförorening, buller och hårda vindar. Träd gynnar den biologiska mångfalden, och kan sänka temperaturen varma sommardagar genom att avdunsta upp flera hundra liter vatten som kyler ner omgivningen. De kan också ta upp stora mängder vatten i krona och rotsystem och ger därmed nytta för dagvattenhanteringen.

Kommunens krontäckning är ett mått på områdets kapacitet att lagra kol och reglera lokalklimatet. Det visar på ett förenklat sätt kommunens yta som är tillgänglig för klimatutjämnande effekt, främst svalka och skuggning vid värmebölja. Vegetationen har också betydelse för att fånga upp nederbörd och därmed fördröja avrinningen vid kraftiga regn.

Måttet avgränsas till kommunens stadskärnan (se bilaga för att se vilka områden som inkluderas) inkluderas då 30% krontäckningsgrad handlar om att förbättra förutsättningarna för stadskärnan att hantera ökade temperaturer. All kommunal och privat mark inom tätortens gränser inkluderas.

Målvärde 2026
30 %



Indikator

Genom att kartlägga kommunen krontäckningsgrad kan vi se hur långt Kungälv befinner sig från nationella målvärden (25% enligt naturvårdsverket) eller internationella målvärden (30% enligt modell framtagen professor Cecil Konijnendijk på the university of British Colombia).

Aktivitet

Använd ekosystemtjänster för att stärka stadens miljömässiga hållbarhet och attraktivitet Startdatum
2025-01-01 **Slutdatum**
2026-12-31 **Beskrivning**
Det finns fyra typer av ekosystemtjänster:
1) Stödjande - bidrar till biologisk mångfald, ekologiskt samspel, naturliga kretslopp och jordartbildning.
2) Reglerande - bidrar till ekosystemens förmåga till luftrening, pollinering, förbättring av lokalklimat och skydd mot extremväder.
3) Försörjande - bidrar med råvaror, energi, vatten och mat.
4) Kulturella - bidrar med upplevelsevärden, ger kunskap och inspiration samt är viktiga för vår fysiska och mentala hälsa.

Förvaltningen använder ekosystemtjänster både för att stärka kommunens miljömässiga hållbarhet och för att stärka attraktiviteten i kommunen. Ur ett miljömässigt perspektiv använder man ekosystemtjänster för bland annat ökad biologisk mångfald, exempelvis genom att skapa ängsmarker, lämna död ved eller lämna växtdelar efter rensning för att nära jorden. Ytterligare ett exempel är att använda marktäckande växter och material för att minska vattenavdunstning från markytan, eller plantering av träd för förbättrad luftrening och pollinering. Ekosystemtjänster används även ur ett estetiskt perspektiv, där förvaltningen exempelvis planterar träd och växter eller sätter ut urnor med blommor för att förbättra upplevelsen av kommunens miljöer.

Ta fram arkitekturstrategi Startdatum
2025-01-01 **Slutdatum**
2026-12-31 **Beskrivning**
Enligt den nationella politiken för gestaltad livsmiljö (Prop. 2017/18:110) uppmanas kommuner att ta fram ett styrdokument för hela kommunens arkitektur. Kommunens översiktsplan beskriver politikens vision och viljeinriktning kring den fysiska miljön. Där uttrycks målsättningar och ställningstaganden på en övergripande nivå för att skapa goda förutsättningar för hållbara livsmiljöer. I en arkitekturstrategi kan kommunen konkretisera de avsikter och utmaningar som lyfts i översiktsplanen. En arkitekturstrategi är ett framåtsyftande och övergripande dokument som uttrycker kommunens långsiktiga ambition och vilja för den gestaltade livsmiljön. Arkitekturstrategin är ett process- och dialogverktyg som hjälper till att föra kunskapen kring arkitekturfrågorna framåt och få denna kunskap att användas i kommunens olika processer kopplade till planering, byggande och förvaltning samt slutligen ge kvaliteter i den färdiga miljön.

Målet med Kungälv kommuns arkitekturstrategiska dokument är att skapa en konkret handlingsplan samt metodbeskrivning för framtagandet av olika typer av "fysiska miljöer". Den ska utgöra en manual eller ett vägledande uppslagsverk för samtliga arkitektoniska frågor inom kommunen. Dokumentet ska kortfattat beskriva visionen bakom kommunens arkitektur, men främst utgöra ett konkret process- och dialogverktyg för att tydliggöra hur de olika delarna av förvaltningen ska samverka och säkerställa att hela processkedjan är slutet. Dokumentet ska även lägga fokus på behov inom Kungälvs kommun, exempelvis finns det ett behov att vidare stärka samarbetet mellan olika enheter som är involverade i de arkitektoniska frågorna.

Under 2025 planerar förvaltningen att samarbeta i arbetsgrupper med utskottet för samhälle och utveckling. Stadsarkitekten kommer att driva arbetet och ta hjälp av andra delar av förvaltningen i specifika sakfrågor. Målet är att styrdokumentet med tillhörande handlingsplan är färdigställt under 2025. Omvärldsbevakning från andra kommuner och länsstyrelsen utgör en samtalspart i processen och processledningsstöd.

Uppdatera styrdokument som heter "stadens möblering" Startdatum
2026-01-01 **Slutdatum**
2027-06-30 **Beskrivning**
Dokumentet "stadens möblering" är en gammal handbok och har inte reviderats på många år och inte återantagits politiskt. Dokumentet syftar till att tydliggöra gestaltningsfrågor i kommunens vistelserum såsom publika platser, gator, torg, parker mm.

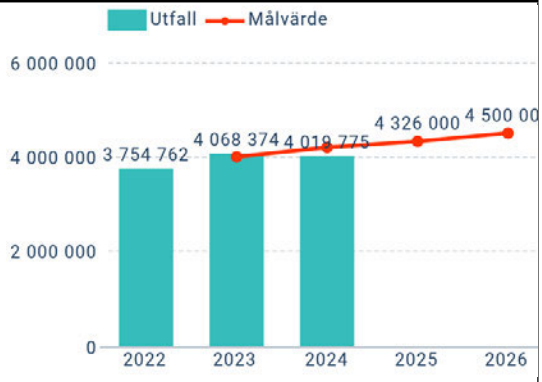
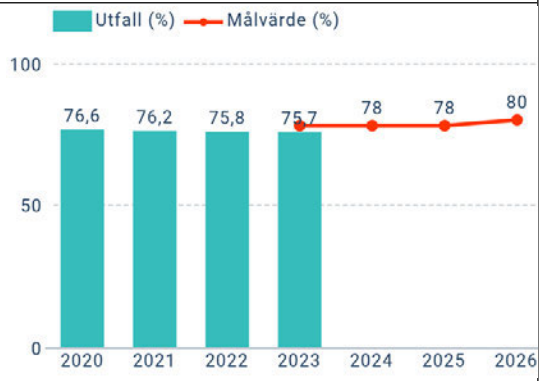
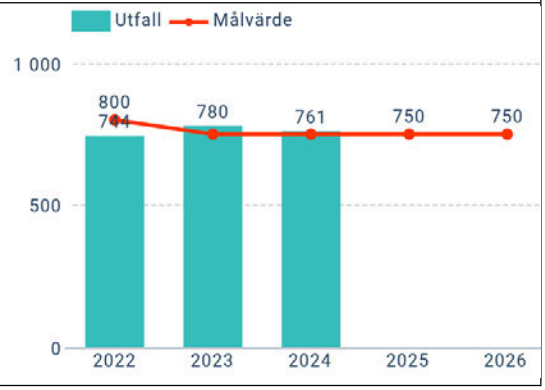
Förvaltningen behöver utgå från den äldre versionen av dokumentet, och revidera utifrån nuvarande

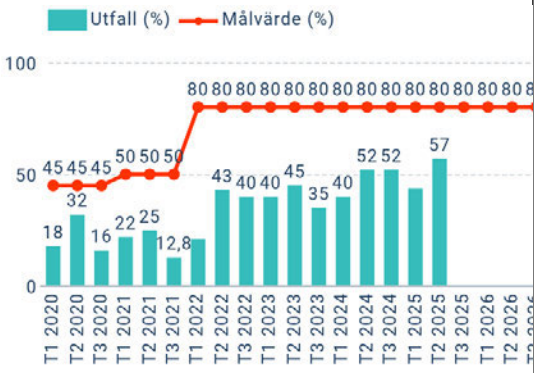
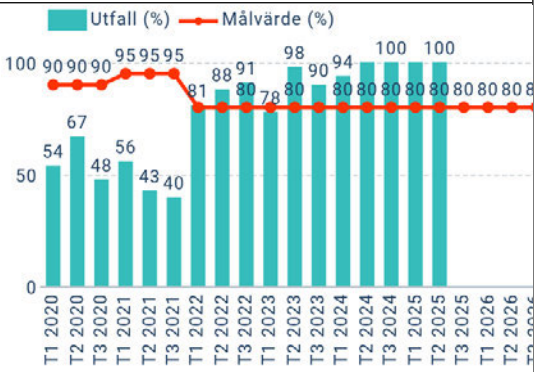
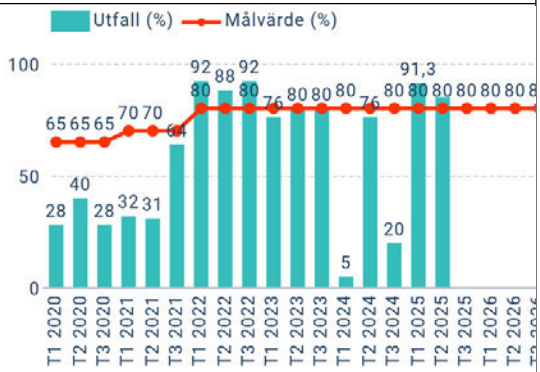
Aktivitet
förutsättningar och behov. Trafik, gata, park bör initiera revideringen av dokumentet, och sätta ihop en arbetsgrupp för revidering. Sannolikt behöver stora delar av samhällsbyggnadssektorn ingå i arbetet.
Upprätta kulturmiljöprogram Startdatum 2026-01-01 **Slutdatum** 2027-12-31 **Beskrivning** Ett kulturmiljöprogram avser att tydliggöra hur kommunens kulturarv skall bevaras och utvecklas. Programmet utgör beslutsunderlag i handläggning och prövning av exempelvis bygglovsärenden, inom kommunens förvaltning av objekt och miljöer, och ärenden om planbesked och i planarbeten. I dagsläget (2025) gäller ett kulturmiljöprogram/kulturminnesvårdsprogram från 1990, med en inventering från tidigt 80-tal. Parallellt med upprättande av nytt kulturmiljöprogram behövs ny inventering av kulturhistoriskt värdefulla objekt och miljöer. Inventeringen bör utföras löpande i linje med frågans natur (kulturhistoriska värden är föränderliga), till skillnad från att utföras och lanseras som en slutgiltig produkt (såsom den från tidigt 1980-tal). Objekt och miljöer kan tillkomma, eller falla bort. Inventeringen bör utföras av sakkunniga (interna funktioner och/eller inhyrda) och vara rent faktabaserad och opolitisk till sin natur. Inom målet Hållbar samhällsutveckling (liksom inom motsvarande mål i Agenda2030, globalt mål nr. 11) är vår redan bebyggda miljö och kulturhistoriskt värdefulla delar av den en tillgång av hög vikt, för kommunens fortsatta attraktivitet för befintliga liksom blivande boende, verksamma och besökare. I dagsläget, utan adekvat kulturmiljöprogram och adekvat inventering av kulturhistoriskt värdefulla objekt och miljöer riskerar vi att värden minskar eller helt förstörs, innan vi har noterat dem. Behovet av ett kulturmiljöprogram är stort eftersom förvaltningen är i behov av adekvat beslutsunderlag, i synnerhet till följd av förestående ändring av 9 kap. PBL i årsskiftet 2025/2026 samt av pågående arbete med ny ÖP.

Resultatmål 10

Agenda 2030	Kommunfullmäktiges Strategiska mål	Kommunstyrelsens (KS) Resultatmål
Mål 8 - Anständiga arbetsvillkor och ekonomisk tillväxt Mål 11 - Hållbara städer och samhällen Mål 13 - Bekämpa klimatförändringarna Mål 15 - Ekosystem och biologisk mångfald	**Hållbar samhällsutveckling genom ökad samordning mellan infrastruktur och byggnation i hela kommunen** **Politiskt förtydligande** Kommunen ska förbättra sitt strategiska tillväxtarbete genom ökad samordning mellan infrastruktur och planerad nybyggnation. Det gäller verksamheter, VA-utbyggnad, samordning inom kommunen och dess bolag och samordning mellan kommunen och externa investerare. Samhällets utveckling och utformning skall ha tryggheten i fokus för att minska otryggheten i hela kommunen.	**10. Fler Kungälvsbor reser kollektivt till jobbet** **Förvaltningens tolkning** Kungälvs kommun ska verka för att fler människor, både på landsbygd och i stad, väljer kollektiva transportformer (buss, tåg, samåkning) för att ta sig till och från arbetsplatsen. Idag är möjligheten att välja kollektivt i Kungälv direkt beroende av var i kommunen man bor. Kommunen behöver därför stärka möjligheterna att byta mellan transportslag vid kollektivtrafiknav. Grundläggande förutsättningar för ökad kollektivtrafikanvändning är högt reseunderlag, god linjetäckning, turtäthet, minskade bytestider och trygga kollektivtrafikmiljöer. I framåtsyftande arbete är en viktig förutsättning att kollkektivtrafikperspektivet finns med. Målet inkluderar även arbetsresor till Kungälvs kommun.

Indikator

Indikator		
Antal resor med kollektivtrafik i Kungälvs kommun **Beskrivning** Underlaget/resultaten består av Rådata från Västtrafik samt KRS. Indikatorn mäter antal påstigande kollektivtrafikresenärer på alla linjer i eller igenom Kungälv. Utfallet hämtas från Västtrafik och hamnverksamheten i Marstrand. Linjer som ingår i KRS-statistik (2023) X4, 1, Tåg, SNU, MEXP, 2, 401, 311, 242, 3, TEXP, 841, 810, 355, OEXP, 861 Linjer som ingår i rådata (2023) 303, 304, 305, 306, 308, 309, 313, 319, Färjetrafik (Linje 260 Dyrön/Rökan samt Marstrandsfärjan), Närtrafik, 310, 320, 900-linjer (Skoltrafik), 422. Målvärdet räknas upp med cirka 4% per år.	**Målvärde 2026** 4 500 000	
Befolkning i kollektivtrafiknära läge, andel (%) **Beskrivning** Andel befolkning i det geografiska området som har en trafikerad hållplats inom 500 meter från sin folkbokföringsadress. Med trafikerad hållplats avses hållplats, för samtliga trafikslag som trafikeras med minst en avgång per timme, vardagar mellan 06:00 och 20:00. Avståndet till hållplats utgår från fågelavstånd och beaktar inte väg- och gatunät. Nyckeltalet följer upp miljökvalitetsmålet 'God bebyggd miljö', se även www.sverigesmiljomal.se. Källa: SCB	**Målvärde 2026** 80 %	
Årsdygnstrafik (ÅDT) **Beskrivning** Kungälvs kommun är en växande kommun, vilket innebär ökande resandeströmmar. Indikatorn mäter bilresande jämfört med kollektivtafikresande. Målet är att fler ska gå över till kollektivtrafikresande. Detta innebär inte nödvändigtvis att utfallet sjunker, då kommunen växer, dock ska kollektivresandet stiga mer än bilresande över tid. Då det saknas historiska data fastställs inget målvärde 2026. Målvärde fastställs först året 2027, när data för 2025 är insamlad.		Inga tillgängliga data
Antal körda mil med bil per invånare **Beskrivning** Indikatorn beskriver hur långt invånarna kör med bil per år. Målvärde baseras på planerad utbyggnad på landsbygd. Bilberoende är högre på landsbygd än i tätort.	**Målvärde 2026** 750	

Indikator	
Nyttjandegrad Kode pendelparkeringar (%) **Beskrivning** Definitionen av en pendelparkering är parkeringar som är gratis och som är till för att användas av personer som reser vidare kollektivt. Indikatorn beskriver nyttjandegrad på tre pendelparkeringar i Kode. De ligger vid motorvägen, brandstationen och tågstationen. Mätning sker en vardag mellan 9-15 i varje tertialperiod. Motorväg 155 platser Brandstation 39 platser Tågstation 57 platser Totalt 251 platser Bedömningen är att Kode pendelparkering inte konkurrerar med boende, verksamhets och besöksparkörer. Därav är det positivt att ha en hög beläggningsgrad på denna indikator.	**Målvärde 2026** 80 % 
Nyttjandegrad Ytterby pendelparkering (%) **Beskrivning** Definitionen av en pendelparkering är parkeringar som är gratis och som är till för att användas av personer som reser vidare kollektivt. Indikatorn beskriver nyttjandegrad på pendelparkeringen i Ytterby. Fyra av platserna på parkeringen tillhör Förbo. Mätning sker en vardag mellan 9-15 i varje tertialperiod. Totalt 226 platser. Målvärdet är baserat på bedömningen att en parkering med mer än 80 % beläggning uppfattas som fullsatt. Ytterby pendelparkering konkurreras ut av andra parkörer än pendlare, såsom boende, besökare och verksamheter/skolor. Av denna anledning är bedömningen att en för hög nyttjandegrad kan vara negativt. Detta lämnar inte plats för pendlare.	**Målvärde 2026** 80 % 
Nyttjandegrad Kärna pendelparkering (%) **Beskrivning** Definitionen av en pendelparkering är parkeringar som är gratis och som är till för att användas av personer som reser vidare kollektivt. Indikatorn beskriver nyttjandegrad på tre pendelparkeringen i Kärna. Mätning sker en vardag mellan 9-15 i varje tertialperiod. Antal parkeringar i Kärna är 25 st. Kärna pendelparkering konkurreras ut av andra parkörer än pendlare, såsom boende, besökare och verksamheter/skolor. Av denna anledning är bedömningen att en för hög nyttjandegrad kan vara negativt. Detta lämnar inte plats för pendlare.	**Målvärde 2026** 80 % 

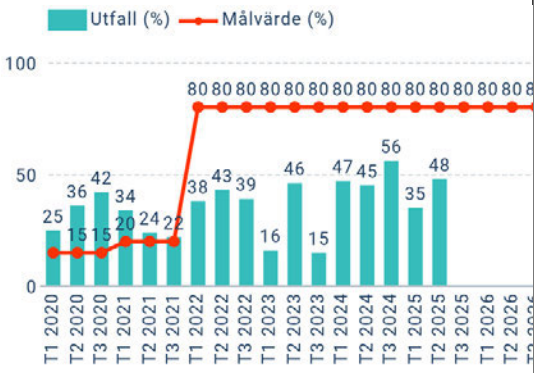
Indikator

Nyttjandegrad Diseröd pendelparkering (%)
Beskrivning
Definitionen av en pendelparkering är parkeringar som är gratis och som är till för att användas av personer som reser vidare kollektivt.

Indikatorn beskriver nyttjandegrad på pendelparkeringen i Diseröd . Mätning sker en vardag mellan 9-15 i varje tertialperiod.
Total antal platser: 110

Diseröd pendelparkering konkurreras ut av andra parkörer än pendlare, såsom boende, besökare och verksamheter/skolor. Av denna anledning är bedömningen att en för hög nyttjandegrad kan vara negativt. Detta lämnar inte plats för pendlare.

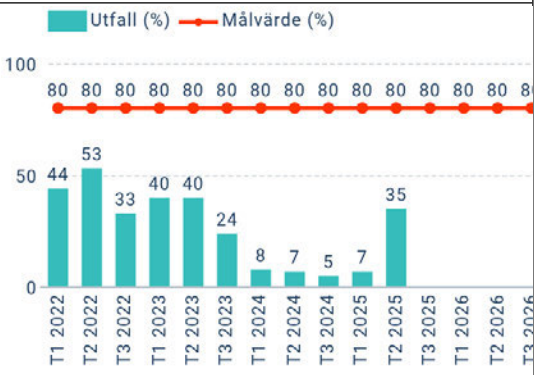
Målvärde 2026
80 %



Nyttjandegrad Kornhall pendelparkering (%)
Beskrivning
Definitionen av en pendelparkering är parkeringar som är gratis och som är till för att användas av personer som reser vidare kollektivt.

Bedömningen är att Kornhall pendelparkering inte konkurrerar med boende, verksamhets och besöksparkörer. Därav är det positivt att ha en hög beläggningsgrad på denna indikator.
Indikatorn beskriver nyttjandegrad på pendelparkeringen vid Kornhallsfärjan. 30 parkeringsplatser. Mätning sker en vardag mellan 9-15 i varje tertialperiod.

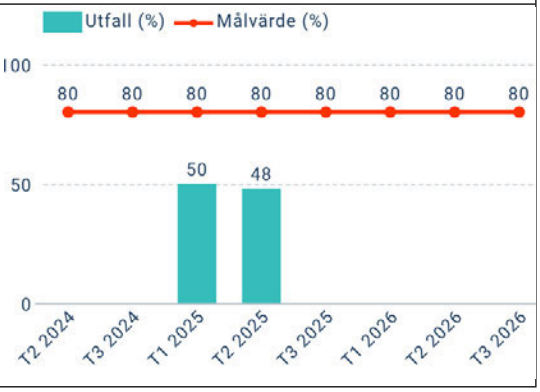
Målvärde 2026
80 %



Nyttjandegrad Kareby pendelparkering (%)
Beskrivning
Definitionen av en pendelparkering är parkeringar som är gratis och som är till för att användas av personer som reser vidare kollektivt.

Bedömningen är att Kareby pendelparkering inte konkurrerar med boende, verksamhets och besöksparkörer. Därav är det positivt att ha en hög beläggningsgrad på denna indikator.

Målvärde 2026
80 %



Aktivitet

Planera byggnation i lägen med attraktiv kollektivtrafik Startdatum
2024-01-01 **Slutdatum**
2026-12-31 **Beskrivning**
Prioritera positiva planbesked och bygglov i lägen med attraktiv kollektivtrafik

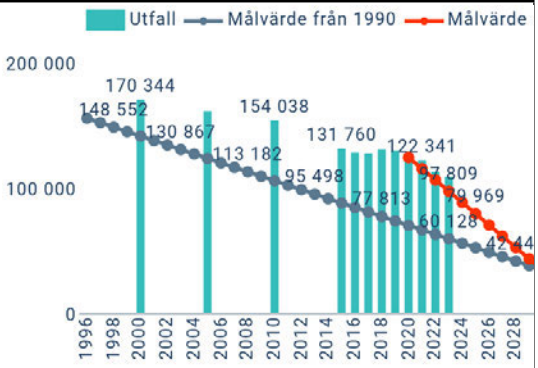
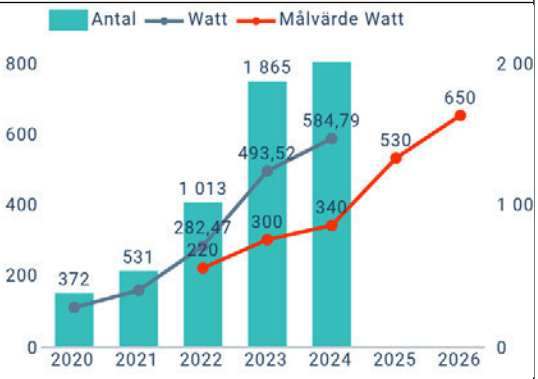
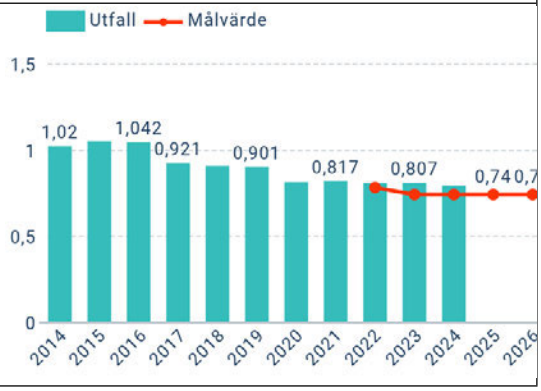
Genomför cykelservicedagen i Kungälvs kommun Startdatum
2025-01-01 **Slutdatum**
2026-12-31 **Beskrivning**
Cykelservicedagen är ett event som förvaltningen håller två gånger per år, en gång på våren och en gång på hösten under europeiska mobilitetsveckan. Under eventet erbjuder cykelmekaniker kommuninvånare enklare service gratis. Syftet är ett underlätta och skapa incitament för kommuninvånarna att cykla mer, och således resa mer hållbart.

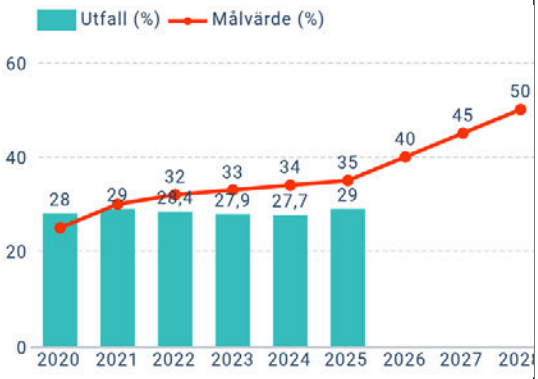
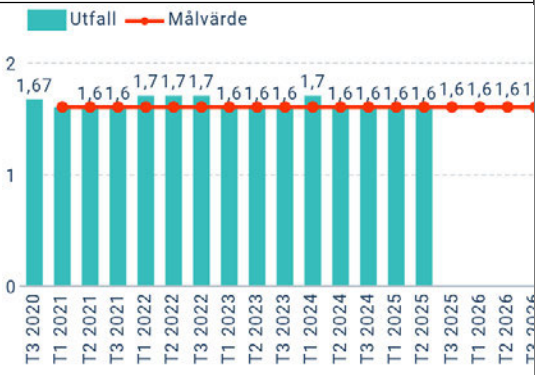
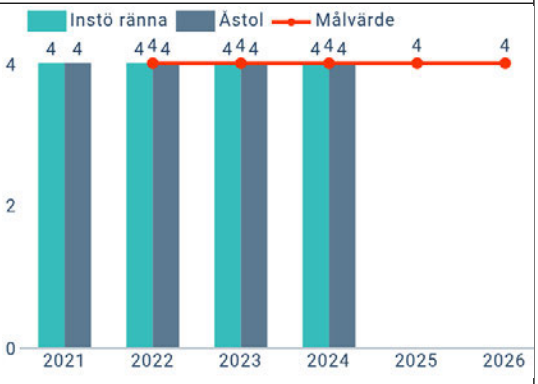
Aktivitet
Utöver att erbjuda cykelservice informerar förvaltningen även om pågående projekt gällande hållbart resande, och bjuder ibland in externa talare såsom Nationella Trafiksäkerhetsförbundet. Målet är att eventets lokalisering ska variera mellan olika platser i kommunen för att öka tillgängligheten för kommuninvånarna. Genom att hålla detta event uppmanar kommunen dess invånare att välja en hållbar reseform, snarare än att åka bil. Cyklism är visserligen inte en kollektiv reseform men detta event hålls för att uppmärksamma hållbart resande generellt, där cykeln är ett alternativ. Under exempelvis hösten 2024 bjöds Kungälv Energi som externa talare för att föreläsa om elektrifiering av fordon, och således uppmana till mer hållbar transport.

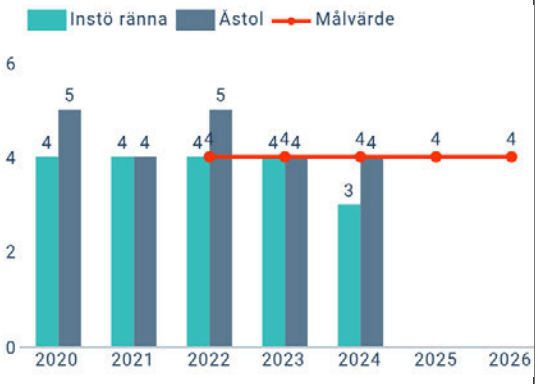
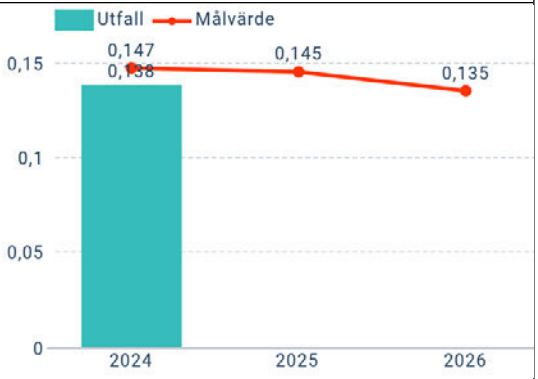
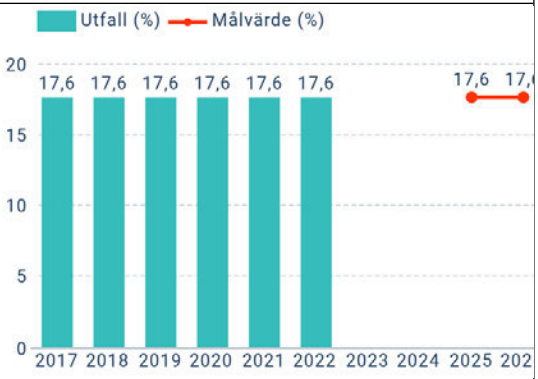
Resultatmål 8

Agenda 2030	Kommunfullmäktiges Strategiska mål	Kommunstyrelsens (KS) Resultatmål
Mål 6 - Rent vatten och sanitet Mål 7 - Hållbar energi för alla Mål 12 - Hållbar konsumtion och produktion Mål 13 - Bekämpa klimatförändringarna Mål 14 - Hav och marina resurser Mål 15 - Ekosystem och biologisk mångfald	**Att driva en ansvarsfull klimatpolitik mot en mer hållbar framtid** **Politiskt förtydligande** Kommunen ska möjliggöra och underlätta för företag och invånare att skapa ett mindre klimatavtryck samt minskade utsläpp av koldioxid. Stadsplanering och utveckling skall skydda våra hav och vatten, bevara vår landsbygd och skapa grönare stadsdelar och förebygga klimatförstöringen.	**8. Minskade utsläpp i luft och vattendrag, ökad biologisk mångfald och minskat klimatavtryck** **Förvaltningens tolkning** Kungälvs kommun ska minska sitt klimatavtryck, motverka framtida klimatförändringar och förbereda sig på konsekvenserna av klimatförändringar. Förvaltningen kan bidra till klimatomställningen genom att minska sitt eget avtryck, men även facilitera klimatomställningen för kommuninvånarna. Kommunen ska minska utsläpp till luft, och detta innebär både förbättrad luftkvalitet i bebyggd miljö för att säkerställa människors hälsa och minskade utsläpp av växthusgaser. Kommunen ska minska utsläpp till vatten både av övergödande ämnen, miljögifter och partiklar. Kommunen ska öka den biologiska mångfalden genom att exempelvis värna om naturmiljön i samhällsplaneringen, motverka invasiva arter och ta ansvar för ålgräsfrågan i Kungälvs kommun vilket är viktigt för havets och älvens ekosystem och fiskreproduktionen. För att anpassa sig till konsekvenserna av klimatförändringar behöver förvaltningen vidta analyserande åtgärder, styrande och organisatoriska åtgärder, informativa åtgärder samt tekniska och naturbaserade åtgärder. Kommunförvaltningen har även ett ansvar att skapa förutsättningar för kommuninvånarna att minska sin klimatpåverkan dels genom att företräda med gott exempel men även via konkreta verktyg såsom klimat- och energirådgivning.

Indikator

Indikator	
Totala utsläpp av växthusgaser i Kungälv (ton/år) **Beskrivning** Utsläppen av växthusgaser redovisas i koldioxidekvivalenter. växthusgaser används som begrepp för att prata om de gaser som påverkar vårt klimat. Koldioxid, metan, lustgas och ytterligare några gaser räknas in i denna grupp. Dessa gaser finns naturligt men mänskliga aktiviteter har väsentligt ökat utsläppen av växthusgaser. Grovt sett kommer koldioxid från förbränning av fossila bränslen, metan från djurens matsmältning och nedbrytning av torvmarker; och lustgas släpps ut från marken vid odling. När man uttrycker utsläppen av en viss växthusgas i koldioxidekvivalenter anger man hur mycket koldioxid det motsvarar för att ge samma verkan på klimatet. Metan bidrar 21 gånger mer till växthuseffekten än koldioxid, och ett metanutsläpp på 1 ton motsvarar därför 21 ton koldioxidekvivalenter. Målsättningen är att minska kommunens utsläpp av växthusgaser 2030 med 80% jämfört med 1990.	**Målvärde 2026** 71 049 
Installerad effekt i nätanslutna solcellsanläggningar i Kungälvs kommun (Watt) per 1000 invånare och antal anläggningar **Beskrivning** Indikatorn visar installerad effekt i nätanslutna solcellsanläggningar och antal anslutna solcellsanläggningar i elnäten inom kommunen. Målvärde beräknas på historisk utveckling. Från och med 2024 redovisas måttet per invånare istället för som tidigare per 1000 invånare och Watt i stället för MW (Megawatt).	
Energianvändning fastigheter i kommunförvaltningen (Mwh per år och invånare) **Beskrivning** Total energiförbrukning i kommunens fastigheter. Inkluderar el, fjärrvärme, pellets och olja. I fastigheter ingår VA och inhyrda lokaler	**Målvärde 2026** 0,74 

Indikator	
Andel ekologiska livsmedel i måltidsverksamheten (%) **Beskrivning** Mäta förvaltningens och invånarnas klimatpåverkan genom att mäta andel ekologiska livsmedel.	**Målvärde 2026** 40 % 
Koldioxid-utsläpp av livsmedel i måltidsverksamheten **Beskrivning** Andelen kg CO2e per kg inköpta livsmedel. Riktlinje och målvärde utifrån det regionala arbetet Klimat 2030. Riktlinjen är 1,7 kg Co2e per kg inköpta livsmedel. Vårt målvärde 2021 - 2022 är 1,6 kg Coe per inköpta livsmedel.	**Målvärde 2026** 1,6 
Status näringsämnen totalt i havet (skala 1-5) **Beskrivning** Bohuskustens vattenvårdsförbund, där Kungälv är medlem, gör kontinuerliga mätningar av näringsämnen och statusbedömningar av vattenkvaliteten utifrån dessa mätningar. I Kungälvs kommun sker mätningarna vid Instö ränna och vid Åstol. De näringsämnen som ingår i den totala bedömningen är vinterhalter av totalkväve, totalfosfor, löst oorganiskt kväve, löst oorganiskt fosfor samt sommarhalter av totalkväve och totalfosfor. Statusklassning 5, Hög status 4, God status 3, Måttlig status 2, Otillfredsställande status 1, Dålig status Måluppfyllnad beräknas genom att jämföra resultatet vid Instö ränna med uppställt målvärde.	**Målvärde 2026** 4 

Indikator	
Status växtplankton i havet (skala 1-5) **Beskrivning** Bohuskustens vattenvårdsförbund, där Kungälv är medlem, gör kontinuerliga statusklassningar av växtplankton. Statusklassning av växtplankton görs efter mätningar av klorofyll a samt mätning av biovolym. Mätningar i Kungälv görs vid Instö ränna och vid Åstol. Växtplankton utgör basen i näringsväven och påverkas bl.a. av förändringar i näringsförhållanden, väder, klimat och av betning från djurplankton och filtrerande fastsittande djur, t.ex. musslor. Växtplankton påverkar i sin tur resten av ekosystemet. Statusklassning 5, Hög status 4, God status 3, Måttlig status 2, Otillfredsställande status 1, Dålig status Måluppfyllnad beräknas genom att jämföra resultatet vid Instö ränna med uppställt målvärde	**Målvärde 2026** 4 
Energianvändning i kommunala fastigheter (Mwh per kvadratmeter) **Beskrivning** Genom att mäta energianvändning per kvadratmeter visar om kommunens anläggningar blir mer energieffektiva, trots att verksamheterna växer.	**Målvärde 2026** 0,135 
Vattendrag med god ekologisk status, andel (%) **Beskrivning** Ekologisk status är en bedömning av kvaliteten på förekomsten av växt- och djurarter. För att statusklassa ytvattenförekomsterna så används biologiska, fysikalisk-kemiska och hydromorfologiska kvalitetsfaktorer. Det är den kvalitetsfaktor som uppvisar störst mänsklig påverkan som är utslagsgivande vid en statusklassificering och bestämmer statusklass. Antal vattendrag med god ekologisk status i procent av antal vattendrag totalt. Ett vattendrag med koppling till flera kommuner eller län ingår i beräkningen för varje kommun eller län det har koppling till. Klassning görs successivt under en flerårscykel, och i Kolada uppdateras för varje år det aktuella preliminära resultat som tagits fram så långt under cykeln för att det år cykeln tar slut uppdateras med det slutgiltiga resultatet 5 år tillbaka . Nyckeltalet uppdateras eftersom och alla siffror utom det sista i en cykel bör ses som preliminära. Cykel 1 avser 2004-2009, cykel 2 2010-2016 och cykel 3 2017-2021.	**Målvärde 2026** 17,6 % 

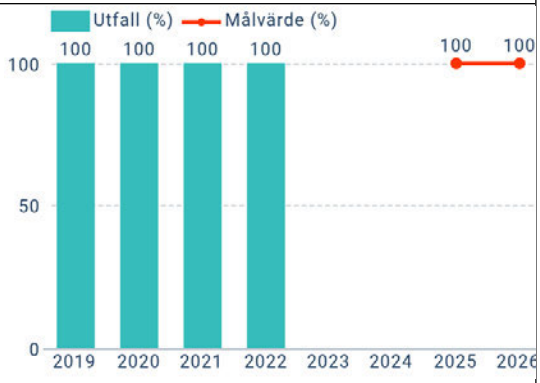
Indikator

Källa: VISS, Länsstyrelserna.
ID: N85052
Typ: Kommun och Region
Planerad publicering: v50 2024
Avser år: 2023

Grundvattenförekomster med god kemisk och kvantitativ status, andel (%)
Beskrivning
Kemisk status bestäms för ytvatten genom att mäta halterna av bestämda "prioriterade" förorenande ämnen och jämföra dem mot gränsvärden i bedömningsgrunder. Grundvattenförekomsternas kvantitativa status anger om vattenuttagen är i balans med grundvattenbildningen. Genom att mäta grundvattennivån eller genom att jämföra grundvattenbildningen med uttaget av vatten, kan man få en uppfattning om grundvattentillgången och förhindra eventuella överuttag.

Antal grundvattenförekomster med god kemisk och kvantitativ status i procent av antal grundvattenförekomster totalt. En grundvattenförekomst med koppling till flera kommuner eller län ingår i beräkningen för varje kommun eller län den har koppling till. Klassning görs successivt under en flerårscykel, och i Kolada uppdateras för varje år det aktuella preliminära resultat som tagits fram så långt under cykeln för att det år cykeln tar slut uppdateras med det slutgiltiga resultatet 5 år tillbaka . Nyckeltalet uppdateras eftersom och alla siffror utom det sista i en cykel bör ses som preliminära. Cykel 1 avser 2004-2009, cykel 2 2010-2016 och cykel 3 2017-2021.

Målvärde 2026
100 %



Källa: VISS, Länsstyrelserna.
ID: N85053
Typ: Kommun och Region
Planerad publicering: v50 2024
Avser år: 2023

Aktivitet

Skapande av våtmarksmiljöer Startdatum
2024-01-01 **Slutdatum**
2026-12-31 **Beskrivning**
Våtmarker innehåller stora mängder av organiskt material. Under många år har människan torrlagt våtmarker för bland annat torvutvinning, skogsbruk och jordbruk. När man torrlägger en våtmark släpps stora mängder växthusgaser ut, att återväta våtmarker kan därmed återge dess förmåga att agera kolsänka. Utöver våtmarkers förmåga att binda organiskt material finns det många andra fördelar. De kan även fungera som en buffert för ett vattendrag, så att det under perioder med mycket regn minskar risken för översvämning samt under torra perioder minskar risken för torka. Det finns många insektsarter som har sitt larvstadie på botten av sjöar och vattendrag. Att minska risken för torka leder därmed till en ökad diversitet och abundans av insekter, vilket även lockar till sig andra arter, bland annat vissa fågelarter.

Vad gäller våtmarksmiljöer i Kungälvs kommun är behoven inom vissa områden stora. Webbsidan VISS har information om status för olika vatten i enlighet med vattendirektivet. VISS ger även flera förslag på åtgärder för att förbättra vattenkvaliteten i vattenområdena. En viktig intressent i detta arbete är markägare i kommunen, och de behöver stöd via kommunen för att exempelvis söka bidrag och få information. I dagsläget saknar Kungälvs kommun en resurs som stöttar markägarna, och detta sker endast via 8+ fjordar idag. Om Kungälvs

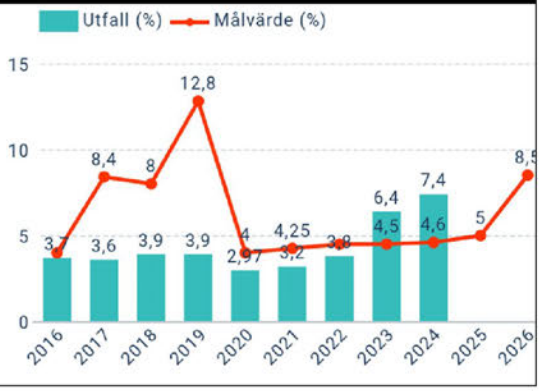
Aktivitet
kommun skulle tillsätta en egen resurs skulle fler åtgärder kunna utföras. EU, s vattendirektiv ställer krav på att medlemsländerna ska uppnå miljökvalitetsnormer för sjöar, vattendrag och grundvatten med kopplade årtal för varje vattenförekomst. Kommunerna är enligt åtgärd 1 i Vattenmyndighets nuvarande åtgärdsprogram skyldiga att ta fram en åtgärdsplan för hur miljökvalitetsnormerna ska uppnås. Kungälv kommun har påbörjat ett strategiskt arbete med en yt- och grundvattenplan som ska ta fram olika strategiska dokument, åtgärdsplaner och lokala åtgärdsplaner för avrinningsområden som ska stärka kommunens arbete med att nå miljökvalitetsnormerna och vattenförvaltningens mål. Arbetet är fortfarande lite otydligt i konturerna och behöver genomgå en politisk förankringsprocess innan det kan slutföras. För att nå uppsatta miljökvalitetsnormer för våra vattendrag så behövs en aktiv åtgärdssamordning inom kommunens regi eller Åtta fjordar och utåtriktiat arbete mot markägarna för att få till stånd de åtgärder som krävs. Under 2026 kommer förvaltningen att fortsätta arbeta med Kyrkebäcken/Ytterbybäcken, där förvaltningen undersöker möjligheten att återställa ett flertal våtmarker med syftet att förhindra översvämningar. Vidare planerar förvaltningen att undersöka möjligheten att genomföra åtgärder i Trankärrsbäcken. Detta arbete kommer även att öka vattenkvaliteten.
Utveckla och fördjupa samarbeten för friskare hav och vatten (8+ fjordar, KIMO, Göta älvs vattenvårdsförbund och vattenråd, Vattenrådet för Bohuskusten, Bohuskustens vattenvårdsförbund) Startdatum 2025-01-01 **Slutdatum** 2026-12-31 **Beskrivning** Kungälv, Stenungsund, Orust, Tjörn och Uddevalla har ett samarbete, 8+ fjordar, som syftar till att stärka de marina miljöerna. Inom ramen för 8+ fjordar finns anställda som är lokaliserade i Stenungsund. Kungälvs kommuns samarbete med exempelvis 8+ fjordar har under det senaste året använts mer aktivt, där förvaltningen mer aktivt nyttjar de kompetenser och resurser som samarbetet erbjuder. Man ser även att detta samarbete kan vidare fördjupas, exempelvis inom maritima frågor såsom fiskefrågor. Förvaltningen ser även ett behov för ett förbättrat arbete vad gäller övergödning och arbete gentemot markägare, och en eventuell lösning för detta skulle vara att göra detta inom ramen för 8+ fjordar. Det krävs konkreta åtgärder vad gäller övergödning. Kungälv är numera en aktiv medlem i organisationen KIMO. KIMO delas upp i KIMO Sverige och KIMO international, och är samarbetsorganisation för kustkommuner. Framöver avser förvaltningen att fortsätta ha en aktiv roll i organisationen. Göta älvs vattenvårdsförbund och Bohuskustens vattenvårdsförbund (BVVF) har uppdragen att samordna provtagning i Göta älv respektive kustvattenmiljöerna och säkerställa att provtagningarna genomförs i enlighet med tillsynsmyndigheternas regler. Det är ett sätt att effektivisera arbetet så att alla kommuner och verksamheter inte behöver ta samma prover. Kungälvs kommun är med i program och utvecklingsgruppen för BVVF. En identifierad utvecklingsmöjlighet inom BVVFs provtagningsprogram är enligt förvaltningen mer provtagning utanför Marstrand. Detta för att se påverkan från till exempel Marstrands avloppsreningsverk. BVVF reviderar provtagningsprogrammen kontinuerligt. BVVF producerar rapporter löpande med resultat från genomförda provtagningar. Göta Älvs vattenråd och Vattenrådet för Bohuskusten (VRBK) har bildats efter införande av EUs ramdirektiv för vatten. Vattenråden är beroende av bidrag och syftar till att få en demokratisk organisation där olika intressegrupper samlas i vattenfrågor. Verksamheten bygger på att genomföra olika vattenförbättrande åtgärdsprojekt. Kungälvs kommun har i samverkan med Göta Älvs vattenråd lämnat förslag på var i kommunen åtgärder bör genomföras för att åtgärderna ska ge störst effekt. I arbetet inom Göta älvs vattenråd är Kungälvs kommun väldigt aktiv. Kungälvs kommun har numera en representant i VRBKs styrelse, och ser det som viktigt att fortsatta vara aktiva inom organisationen. Aktivt planeringsarbete pågår inom Göta älvs vattenråd för olika åtgärder i älven. Kungälvs kommun planerar att fördjupa samarbete rörande återplantering av atlantstör i Göta / Nordre älv samt etablera gäddfabriker i Göta älv.
Upprätta en plan för övergång till gummigranulatfria konstgräsplaner Startdatum 2025-01-01 **Slutdatum** 2026-12-31 **Beskrivning** Gummigranulat är ett ifyllnadsmaterial som används i konstgräsplaner för att skapa en mjukhet i gräset som liknar naturgräs. Gummigranulat klassas från och med 2031 som mikroplatser och är därefter helt förbjudna att återföra i en konstgräsplan. Vi måste därför hitta alternativ till dessa konstgräs, då man inte enbart kan byta ut endast ifyllnadsmaterialet. Vi kommer behöver byta ut hela konstgräset. Avskrivningstiden för en konstgräsplan idag är mellan 6-10 år, vilket innebär att vi inte kan installera några ny gummigranulatplaner utan måste hitta nya alternativ när vi ska börja byta ut planer.

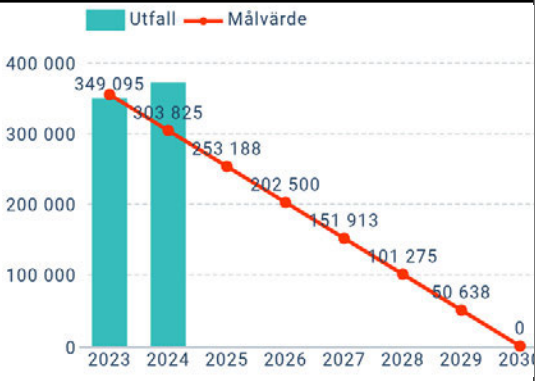
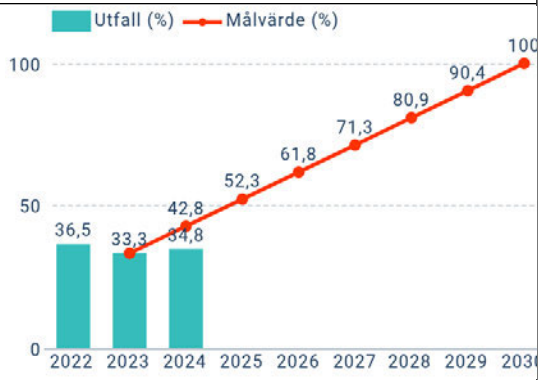
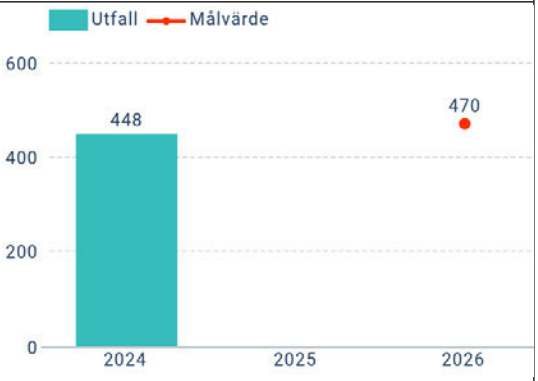
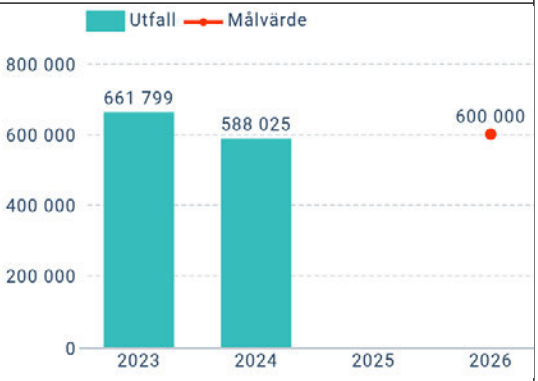
Aktivitet
I dagsläget åker kommunen på studiebesök till andra kommuner för att utforska alternativ till gummigranulatplaner. Vi har en tät kontakt med både kommunernas beställargrupp och svenska fotbollsförbundet för att hålla oss uppdaterade om nya alternativ. Det är viktigt att konstgräsplanens underlag och själva grässtråna är av samma kvalité och material så att dessa kan återvinnas effektivt. Befintliga gummigranulatplaner får stå kvar tills de de byts ut, men nya får ej tillkomma om de har en avskrivningstid som sträcker sig längre än till 2031. Alla planer som ligger nära vattendrag eller har dagvattenbrunnar i närhet har idag granulatfiler för att minimera spridningen av mikroplaster. Nästa steg är att byta ut konstgräsplanerna enligt den utbytesplan som förvaltningen har tagit fram, planen kan revideras eftersom behoven kan förändras. Alternativa infill (granulat) har kommit ut på marknaden, men är inte kostnadsmässiga försvarbara ännu. Flera av dessa alternativa infill är dessutom inte FIFA godkända, och kan således inte användas. Förvaltningen fortsätter att omvärldsbevaka marknaden efter andra alternativ. Kommunen har i dagsläget 8 konstgräsplaner, varav en i föreningsdrift. Kommunens anvisning för konstgräs kommer behöva revideras i enlighet med förbudet som träder i kraft 2031.
Pilotprojekt - övergång till källsortering i Kungälv kommuns verksamheter Startdatum 2025-01-01 **Slutdatum** 2026-12-31 **Beskrivning** Det finns lagkrav på källsortering, för såväl privatpersoner som för verksamheter såsom kommuner. Kommuner ska enligt miljöbalken ha en renhållningsordning (avfallsplan och föreskrifter för avfallshantering) och ansvara för avfallshantering. Enligt Kungälv kommuns avfallsplan ska samtliga kommunala verksamheter källsortera sitt avfall, och i dagsläget (2025) saknas detta på flertalet kommunala verksamheter. För att uppnå målen uppsatta i kommunens avfallsplan så återstår således arbete vad gäller källsortering på kommunens egna verksamheter. Renhållning- och kartenheten har framtagit stödmaterial till verksamheterna för att underlätta för övergången till källsorteringen, dock är det viktigt att poängtera att ansvar och finansiering för övergången ligger på respektive verksamhet. Stödmaterialet består bland annat av underlag gällande vilka sorteringsmöbler som passar vilka typer av verksamhet samt videomaterial i lärportalen gällande hur man sorterar. Om de verksamheter som i dagsläget saknar källsortering ska kunna övergå till att sortera sitt avfall behöver de utreda ett antal frågeställningar: 1) Vilken typ av avfall uppkommer i verksamheten? Detta ger en bild över vilken utrustning som passar verksamheten för att möjliggöra sortering där avfallet uppkommer. Stödmaterial gällande detta finns att tillgå via Renhållning- och kartenheten. 2) Vilken sorteringsmöbel passar verksamheten, hur många behövs och vad kommer detta kosta? 3) Vilka sophämtningsabonnemang har verksamheten idag i sitt miljörum/soprum? Det är viktigt att alla typer av avfall som sorteras matchar upphämtningen. Kan behövas utökning av kärl i miljörum/soprum för att uppnå full sortering. 4) Vem ska tömma sorteringsmöblerna? Om tjänsten ska köpas, vad kostar detta? Nästa steg i processen är att starta upp ett pilotprojekt för en kommunal verksamhet som behöver övergå till källsortering. Enhetschef för fastighetsprojekt tillsätter en projektledare för att driva detta pilotprojekt. När pilotprojektet är avslutat ska projektledaren utvärdera projektet, och fastställa om detta tillvägagångssätt är ett effektivt sätt att övergå till källsortering på resterande kommunala verksamheter som i dagsläget saknar det. Därefter kommer frågan om nästa steg att fastställas.
Utred möjlighet till återanvändning av schaktmassor Startdatum 2026-01-01 **Slutdatum** 2028-06-30 **Beskrivning** I flera projekt som pågår i kommunen används nytt material, och när projekten är över så går det överblivna materialet till tippen. Det är således mycket som går till spillo. Möjligheten att återanvända detta skulle innebära både en miljömässig och ekonomisk besparing i projektarbetet. Ytterligare en förutsättning i Kungälvs kommun är att det förekommer förhöjda halter av kobolt och arsenik,

Aktivitet
vilket innebär att befintliga deponier tar mer i betalt för detta än "rena massor" eftersom man klassar detta som förorenade massor. Om kommunen skulle ha en egen deponi och späder ut materialet så skulle man kunna återanvända mycket av materialet och ändå hålla det under gränsvärdena för kobolt och arsenik. I dagsläget så förflyttas det förorenade avfallet från Kungälv till andra platser där denna inte är naturligt förekommande, vilket innebär onödiga transporter och att det sprids. Detta medför väldigt höga kostnader för Kungälvs kommun, och är en av anledningarna till att våra projekt är dyra. För att lösa denna utmaning behöver kommunen utreda och identifiera en lämplig plats där man kan förädla materialet. Detta arbete syftar till att en verksamhet som mottar och förädlar provtaget material etableras. Endast sådant material som kan återanvändas ska hanteras där, medan farligt avfall går till anläggningar för destruktion. Detta projekt drivs av Byggledningsenheten. Det första delmålet är att identifiera en plats för ändamålet. Det andra delmålet är att få tillstånd för att etablera verksamheten. Det tredje delmålet är att upprätta verksamheten.

Resultatmål 11

Agenda 2030	Kommunfullmäktiges Strategiska mål	Kommunstyrelsens (KS) Resultatmål
Mål 6 - Rent vatten och sanitet Mål 7 - Hållbar energi för alla Mål 12 - Hållbar konsumtion och produktion Mål 13 - Bekämpa klimatförändringarna Mål 14 - Hav och marina resurser Mål 15 - Ekosystem och biologisk mångfald	**Att driva en ansvarsfull klimatpolitik mot en mer hållbar framtid** **Politiskt förtydligande** Kommunen ska möjliggöra och underlätta för företag och invånare att skapa ett mindre klimatavtryck samt minskade utsläpp av koldioxid. Stadsplanering och utveckling skall skydda våra hav och vatten, bevara vår landsbygd och skapa grönare stadsdelar och förebygga klimatförstöringen.	**11.Kommunens användning av fossila bränslen skall minska, med målet att vara fossilfritt 2030** **Förvaltningens tolkning** Kungälvs kommun ska verka för att hela kommunen (medborgare, näringsliv och kommunkoncern) minskar användningen av fossila bränslen. För förvaltningen och bolagen ska fokus i första hand läggas på insatser som ger snabb och märkbar effekt. Utanför kommunens direkta rådighet faller näringsliv och medborgare, och där ska Kungälvs kommun verka för minskad förbrukning genom att underlätta för samt informera om omställningen till fossilfrihet.

Indikator		
Andel lokal förnybar elproduktion i Kungälvs kommun **Beskrivning** Andel lokalt producerad förnybar el i Kungälv i förhållande till total användning av el. Det gäller all el-produktion hos Kungälvs Energi samt företag och invånare. (Enhet: Procent).	**Målvärde 2026** 8,5 %	

Indikator	
Förbrukning fossila drivmedel i förvaltningen (liter) **Beskrivning** Indikatorn visar fossila bränslen som används internt inom förvaltningen. Externa utförare och entreprenörers drivmedelsförbrukning är inte inräknade. Målet är att användning av fossila ska upphöra till 2030.	**Målvärde 2026** 202 500 
Fossiloberoende fordon i kommunorganisationen, andel (%) **Beskrivning** Antal fossiloberoende personbilar samt lätta lastbilar i kommunorganisationen delat med totala antalet personbilar och lätta lastbilar i kommunorganisationen. Med fossiloberoende menas bilar som har möjlighet att köra på ett bränsle från förnybara källor men som inte nödvändigtvis gör det hela tiden. Bilar av typerna gas (CNG, biogas, naturgas, metangas), el, E85, laddhybrid (förutsatt att de kan laddas med sladd), vätgas samt bilar godkända av tillverkaren att köras på HVO100 (syntetisk diesel med förnybart ursprung) är inkluderade. Källa: Miljöfordon Sverige	**Målvärde 2026** 61,8 % 
Antalet kommunala publika laddpunkter i Kungälvs kommun **Beskrivning** Denna indikator visar antalet laddpunkter som samtliga kommuninvånare kan nyttja. Syftet med denna indikator är att se hur utvecklingen av laddinfrastrukturen utvecklas över tid, med ambitionen att det ökar. Kungälvs kommun vill säkerställa att samtliga kommuninvånare, oavsett boendetyp, har möjlighet att ställa om till fossilfria transportalternativ.	**Målvärde 2026** 470 
Levererad el på publika laddpunkter per år (kwh) **Beskrivning** Denna indikator visar den totala mängden kwh som levereras av publika laddpunkter. Ju högre summan är desto mer transport görs med elfordon. Målet är att detta utfall ska öka eftersom detta indikerar att fler väljer eldrivna fordon. Notera även att det finns ett antal publika laddpunkter som är varken Kungälv Energis eller Kungälv kommuns, utan levereras av externa aktörer, dessa är inte inkluderade i mätning. Dessa kan över tid påverka levererad el från Kungälv energis och Kungälv kommun, eftersom att det då finns andra alternativ som konkurrerar med dessa.	**Målvärde 2026** 600 000 

Notera att en korrigering i målvärde har gjorts på indikatorerna "Antalet kommunala publika laddpunkter i Kungälvs kommun" och "Levererad el på publika laddpunkter per år (kwh)". Korrigeringen har gjorts eftersom det finns ett antal laddpunkter vars el inte levereras via Kungälv Energi, som inte ingick i den ursprungliga beräkningen. Detta har nu korrigerats.

Aktivitet
Ta fram en laddinfrastrukturplan Startdatum 2025-01-01 **Slutdatum** 2025-12-31 **Beskrivning** Laddinfrastruktur måste föranleda en övergång till fossilfrihet, och därmed krävs en plan för detta arbete. I dagsläget saknas styrande dokument och handlingsplaner för hur Kungälvs kommun ska bygga ut sin laddinfrastruktur på ett systematiskt sätt. För att skapa förutsättningar för en övergång till fossilfrihet planerar förvaltningen därför att ta fram en laddinfrastrukturplan. Planen kommer att ta höjd för transport på såväl land som vatten, och kommer beakta behoven både inom kommunkoncernen och kommunen i helhet. Den kommer avhandla kostnads- och ansvarsfördelning för utbyggnation av laddinfrastrukturen både internt och externt. Vidare hanteras placering av laddinfrastruktur, samt förhållande till lagkrav, regionala mål och kommunala mål och styrdokument. Ett viktigt syfte med planen är att den ska utgöra ett underlag och arbetsverktyg för kommunens enheters arbete med laddinfrastruktur, så att de förstår sitt ansvar i frågan. Arbetet med att ta fram en laddinfrastrukturplan påbörjas under 2024 genom en dialog med politiken gällande innehållet av och syftet med planen. Det fortsatta arbetet genomförs i en arbetsgrupp inom sektor Samhällesbyggnad, där representanter från aktuella enheter deltar. Vidare sker samordning med grannkommunerna via remisser, Göteborgsregionen samt Kungälv Energi.
Ställ hållbarhetskrav på upphandling av entreprenad, arbetsmaskiner och transport Startdatum 2025-01-01 **Slutdatum** 2026-12-31 **Beskrivning** I dagsläget utgår upphandlingsenhetens arbete med hållbarhet primärt från två underlag, kommunens anvisning "miljökrav vid entreprenadupphandling" och upphandlingsmyndighetens kriterietjänst. Upphandlingsmyndighetens kriterietjänst innehåller hållbarhetskriterier för inköp med fokus på miljömässig och social hållbarhet. Dessa kriterier kan användas i utformningen av en upphandling. Att ställa krav på hållbarhet i upphandling kan bidra till att nå flera samhälleliga mål inom miljömässig, social och ekonomisk hållbarhet. När upphandlingar utformas i Kungälvs kommun görs detta i samråd mellan upphandlare och behovsägare inom verksamheten, där man gör rimlighetsbedömningar på vilka hållbarhetskrav som bör inkluderas samt vad som är ekonomiskt hållbart. I upphandlingsdokumenten för entreprenader kravställs att en "dialog för socialt hänsynstagande" ska föras mellan leverantör, projektledare och kompetenscentrum. Syftet är att skapa sysselsättning för individer som står långt från arbetsmarknaden. Vad gäller förbättringspotential så behöver kommunen följa upp de krav som de ställer på leverantörer. Vidare finns möjlighet att ställa krav på miljövänligare alternativ till material som används i entreprenader såsom cement, asfalt och betong. Anvisningen "miljökrav vid entreprenadupphandling" ska revideras av upphandlingsenheten i samarbete med miljöenheten, då denna utgick 2020 och utgör grund för upphandlingsenhetens hållbarhetsarbete. Vad gäller social hållbarhet så kommer kravet på "dialog för socialt hänsynstagande" att tydliggöras för verksamheterna, och målet är att detta ska bli en del i varje entreprenad där det är lämpligt, där bör upphandlingarna som görs inom Arena-projektet ses som ett gott exempel. Ansvaret för att tydliggöra detta krav ligger på cheferna inom Samhällsbyggnad, med stöd från upphandlingsenheten.
Byt ut verktyg och maskiner mot fossiloberoende alternativ Startdatum 2026-01-01 **Slutdatum** 2026-12-31 **Beskrivning** Vid utrangering eller vid utbyte görs bedömningen om fossiloberoende alternativ är möjligt. Detta gäller större verktyg och maskiner såsom röjsågar, gräsklippare mm. För att säkerställa att detta arbetssätt, med utbyte av verktyg och maskiner till fossiloberoende alternativ, förankras i organisationen så måste chefer och relevanta tjänstepersoner informeras om detta. Ledningsgruppen för teknik planerar att inkludera ett krav i sin inköpsrutin där det framgår att "Fossiloberoende alternativ ska väljas i första hand". Denna inköpsrutin kommer att användas av såväl chefer som tjänstepersoner som gör inköp av större verktyg och maskiner.
Projekt - Utöka andelen fossilfria kommunala verksamhetsfordon Startdatum 2026-01-01 **Slutdatum** 2026-12-31 **Beskrivning** I dagsläget ansvarar varje verksamhet i kommunen själv för sina fordon, vilket innebär att både övergången till

Aktivitet
elfordon och etablering av laddinfrastruktur belastar enskilda enheter ekonomiskt. Detta har lett till att elektrifieringen går långsamt, då kostnaderna ofta är för höga för verksamheterna att hantera själva. För att skapa bättre förutsättningar genomförs nu en kartläggning av kommunens verksamhetsfordon. Den syftar till att identifiera enheter med många personbilar, enheter med egna fastigheter där laddinfrastruktur kan etableras, samt att analysera fordonens livscykel för att planera elbilsbyte vid rätt tidpunkt. Kartläggningen ger underlag för att bedöma kostnader per enhet och år, vilket möjliggör en mer samordnad och rättvis elektrifiering framåt. Kartläggningen kommer även innefatta var vi ska ha vanliga laddare kontra snabbladdare. Efter kartläggningen kommer sektorledningen för samhällsbyggnad att lyfta denna, tillsammans med ekonomisk analys, till förvaltningsledningen. Där behöver beslut fattas om hur kostnader ska fördelas, då många av de fordon som behöver elektrifieras ligger inom sektor trygghet och stöd. Utöver livscykelkostnaden för bilen kommer även installationskostnaden för laddinfrastruktur att inkluderas i den ekonomiska analysen. Målet med aktiviteten är att etablera ett systematiskt arbetssätt för utökningen av fossilfria verksamhetsfordon i hela kommunen.

Resultatmål 12

Agenda 2030	Kommunfullmäktiges Strategiska mål	KS resultatmål/ sektormål
Mål 6 - Rent vatten och sanitet Mål 11 - Hållbara städer och samhällen Mål 13 - Bekämpa klimatförändringarna Mål 16 - Fredliga och inkluderande samhällen	**Robust och uthållig kommun med höjd beredskap** **Politiskt förtydligande** Kungälvs kommun ska vara en robust kommun som har beredskap för att möta tider av kris, klimateffekter, höjd beredskap och krig.	**12. Kommunens funktioner klarar en samhällsstörning enligt nationella föreskrifter** **Förvaltningens tolkning** Kungälv ska uppfylla MSB:s riktlinjer för kommunala verksamheters krisberedskap. Kommunerna är ansvariga för att kritisk verksamhet fungera även under kriser, exempelvis äldreomsorg, vattenförsörjning, fjärrvärme, räddningstjänst och skola. Vid samhällsstörningar ska kommunen ta fler ansvar samtidigt: - Leda och säkerställa att den egen verksamhet kan genomföras som vanligt - Samordna och organisera åtgärder för att hantera krisen som genomförs av olika aktörer verksamma i kommunen, till exempel räddningstjänst, polis och olika enheter från kommunen - Organisera och säkerställa relevant information till allmänheten - Delta i samverkan på regional nivå

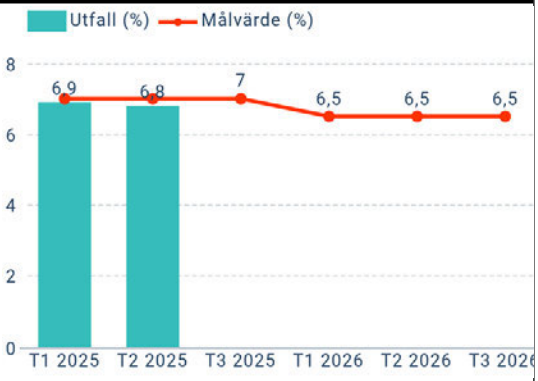
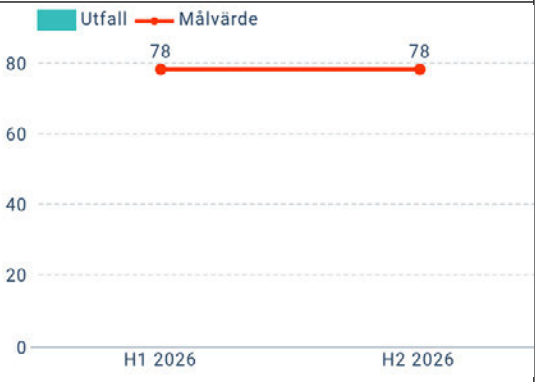
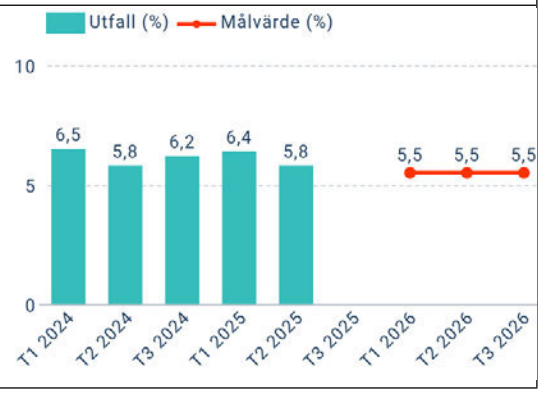
Aktivitet
Säkerställ reservkraft Startdatum 2023-01-01 **Slutdatum** 2026-12-31 **Beskrivning** Öka antal anläggningar som har tillgång till reservkraft. Säkerställ funktion och drivmedel. Aktiviteten förlängs till och med 2026. Förvaltningen har tidigare utrett möjligheten att ha en mobil tankstation i kommunen som kan nyttjas som reserv vid kris. Utredningen visar att detta inte är aktuellt, då det inte finns någonstans att förvara tankstationen och stor risk för sabotage och stöld. Det krävs även ett eget betalsystem när tankstationen används.

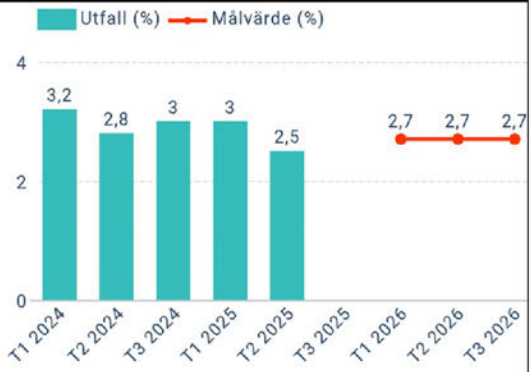
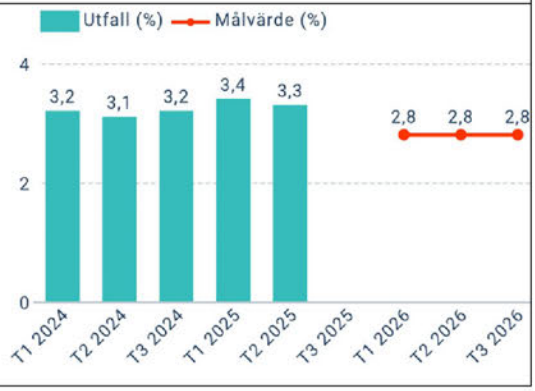
Aktivitet
Behovet av reservkraft finns i hela förvaltningen, skolorna, äldreboenden, VA etc. För att säkerställa reservkraft för hela förvaltningen krävs samordningen över sektorsgränserna. Det finns ett behov att utreda möjligheten till Ö-drift, vilket innebär att fastigheter som har egenproduktion av exempelvis energi via solceller kan koppla från el-nätet och vara självförsörjande. Detta skulle exempelvis kunna vara ett alternativ för skolor och äldreboenden. När kommunen väl har reservkraftverk för samtliga av sina behov så behöver dessa kunna tankas. Ett alternativ är att ha en variation av fordonstyper (el, hybrid, diesel och bensin) för att säkerställa att om ett alternativ inte finns tillgängligt kan ett annat nyttjas. Ytterligare ett alternativ för att öka robustheten är att sluta avtal med fler leverantörer av bränslen.
Ta fram kontinuitetsplaner för samhällskritiska verksamheter Startdatum 2025-01-01 **Slutdatum** 2026-08-31 **Beskrivning** En kontinuitetsplan innehåller information som hjälper personalen att veta vad den ska göra vid en störning i en kritisk aktivitet eller resurs. Oavsett vilken störning den utsätts för, till exempel när personalen inte kommer till jobbet, lokalerna inte går att använda, leveranser av viktiga varor och tjänster inte når oss eller vi drabbas av ett strömavbrott. Syftet är att kunna upprätthålla verksamheten på en tolerabel nivå och att kunna återställa resursen så fort som möjligt. Kungälvs kommun ska kunna upprätthålla sin samhällskritiska verksamhet, även under kris. För att kunna göra detta bör dessa verksamheter inom kommunen ta fram kontinuitetsplaner som på ett tydligt sätt tydliggör hur verksamheten ska agera vid extraordinära händelser. Med utgångspunkt i kommunens risk- och sårbarhetsanalys ska kontinuitetsplaner tas fram för att hantera olika typer av extraordinära händelser. En säkerhetssamordnare som ska stödja samhällsbyggnad i dess kontinuitetsplanering finns som projektanställd under 2025/2026. Målet är att sektorn ska ha tagit fram kontinuitetsplaner för identifierade samhällsviktiga funktioner.
Öva nödvattenplan Startdatum 2025-01-01 **Slutdatum** 2026-12-31 **Beskrivning** VA-teknik har tagit fram en nödvattenplan, som beskriver hur kommunen ska agera om dess dricksvatten delvis eller fullständigt försvinner. Det är viktigt att samtliga delar av VA-organisationen känner till nödvattenplanen, vilket innebär att den regelbundet ska förankras. Notera att nödvattenplanen är sekretessbelagd och att kommunikation av denna till VA-organisationen bör ske med försiktighet. Den kan exempel tas upp en gång om året på APT. En övning har genomförts under 2025, och man har satt ihop en "nödvattengrupp" som tillhör olika delar av VA-organisationen. Denna grupp ansvarar för att inventera behov av exempelvis material och fastställa budget för övningar och kriser. Saknas material kan förvaltningen involvera VAKA. Denna nödvattengrupp är även en kontaktyta gentemot externa aktörer, såsom andra kommuner, som kan utgöra stöd för Kungälv vid kris. Under 2026 är målet att göra en eller två övningar av nödvattenplanen. Övningen drivs av säkerhetsenheten tillsammans med VA-organisationen. VA-drift ansvarar för att beställa övningen av säkerhetsenheten. Övningen innebär att ett geografiskt område inom kommunen väljs ut för att simulera en riktig kris. Målet är att upptäcka brister i verksamheten och planen för att säkerställa att kommunen är redo för en riktig krissituation. Syftet är att öva verksamheten, vilket innebär att den centrala krisledningen ej behöver involveras.

Resultatmål 13

Agenda 2030	Kommunfullmäktiges Strategiska förutsättningar	KS resultatmål/ sektormål
Mål 8 - Anständiga arbetsvillkor och ekonomisk tillväxt Mål 11 - Hållbara städer och samhällen	**Strategiska förutsättningar**	**13. Attraktivt att vara anställd i Kungälvs kommun** **Förvaltningens tolkning** Att det är attraktivt att vara anställd i Kungälvs kommun kännetecknas av att arbetsuppgifter utförs av ordinarie personal som säkerställer kontinuiteten i verksamheten samtidigt som det finns en viss flexibilitet med hjälp av andra

Agenda 2030	Kommunfullmäktiges Strategiska förutsättningar	KS resultatmål/ sektormål
		anställningsformer. Personalomsättningen är normal, inte för hög men heller inte för låg. Att frisknärvaron är hög och att chefer har ett rimligt antal medarbetare skapar förutsättningar för att en anställning i Kungälvs kommun uppfattas som attraktivt. Andra viktiga faktorer är en god arbetsplatskultur, flexibla arbetsvillkor och personlig utveckling utifrån kompetens och erfarenhet

Indikator	Målvärde 2026	
Personalomsättning (%) **Beskrivning** Personalomsättning beskriver antalet avgående medarbetare på egen begäran i relation medelantalet anställda (under en 12-månadersperiod). En arbetsplats bör ha en viss personalomsättning, eftersom det är bedöms bra en med en viss rörlighet. Däremot vill man inte heller ha en för hög personalomsättning eftersom kompetens tappas och sannolikt är en reflektion av bristfällig arbetsmiljö. Bedömningen är att utfallet är bör bedömas som godkänt om det befinner sig +- 1,5 procentenhet från målvärdet.	6,5 %	
HME medarbetarenkät totalindex **Beskrivning** HME är en modell framtagen av SKR och RKA, och syftar till att skapa förutsättningar för ett hållbart engagemang hos medarbetarna. Detta bidrar till ökad trivsel, effektivitet och resultat i verksamheten. HME består av tre fokusområde 1) motivation, 2) ledarskap (närmsta chef) och 3) styrning. Indikatorn totalindex fångar in samtliga resultat från medarbetare för att ge en övergripande bild av hur medarbetare upplever arbetsplatsen utifrån de tre fokusområdena.	78	
Sjukfrånvaro **Beskrivning** Ackumulerad sjukfrånvaro i procent för månadsavlönade medarbetare i Kungälvs kommun. Målvärde utgår från GR-kommuner och tidigare resultat. Målsättning ska vara att sjukfrånvaro ska minska. Observera att sjukfrånvaro i regel har toppar i februari-mars.	5,5 %	

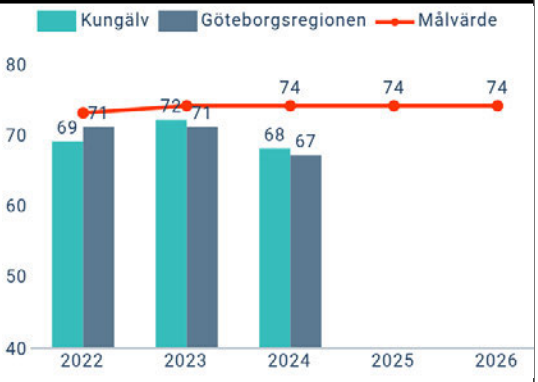
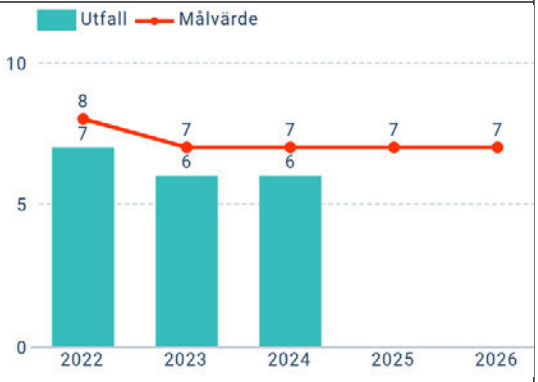
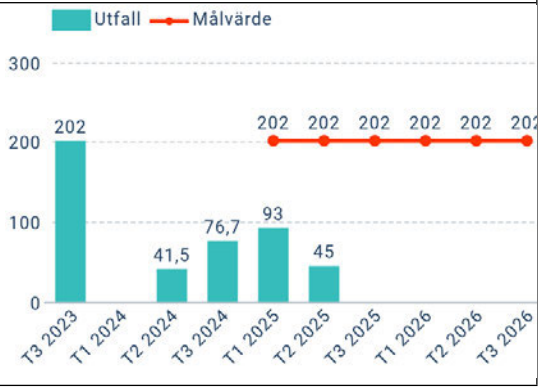
Indikator	Målvärde 2026	
Kort sjukfrånvaro dag (1-14) **Beskrivning** Ackumulerad sjukfrånvaro dag 1-14 för månadsanställda medarbetare i Kungälvs kommun. Målsättning utgår från GR-kommuner och tidigare resultat. Målet är att sjukfrånvaro ska minska. Observera att sjukfrånvaro i regel har toppar i februari-mars.	2,7 %	
Lång sjukfrånvaro (från dag 15) **Beskrivning** Ackumulerad sjukfrånvaro från dag 15 för månadsanställda medarbetare i Kungälvs kommun. Målvärde utgår från GR-kommuner och tidigare års resultat. Målet är att sjukfrånvaro ska minska. Observera att sjukfrånvaro i regel har toppar i februari-mars.	2,8 %	

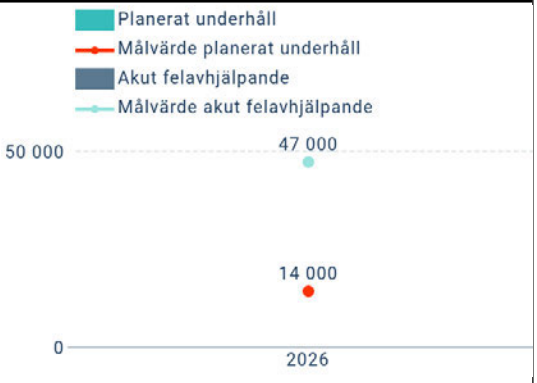
Aktivitet
Ta fram kompetensförsörjningsplan Startdatum 2025-01-01 **Slutdatum** 2026-12-31 **Beskrivning** En kompetensförsörjningsplan är en plan för att säkerställa att sektorn har den kompetens som krävs för att bedriva sin verksamheten, både nu och i framtiden. Denna plan ska formas utifrån kommunens centrala kompetensförsörjningsplan som utgår från ARUBA-modellen (Attrahera, Rekrytera, Utveckla, Behålla och Avsluta) och som gäller till och med 2027. I den centrala kompetensförsörjningsplanen finns tillhörande aktiviteter till varje faktor i ARUBA-modellen. Behovet av en kompetensförsörjningsplan på sektorsnivå beror på att sektorerna har olika behov, somliga behöver fokusera Attrahera/rekrytera medan andra behöver arbeta med Utveckling. Arbetet behöver börja på enhetsnivå, där respektive enhetschef utvärderar och kartlägger sin enhets kompetensbehov på både kort och lång sikt. Målet är en kompetensförsörjningsplan på sektorsnivå som är avgränsad och konkret, och som innehåller en handlingsplan med aktiviteter.
Handlingsplaner på enhetsnivå tas vid behov fram för minskad sjukfrånvaro Startdatum 2026-01-01 **Slutdatum** 2026-12-31 **Beskrivning** Handlingsplaner på enhetsnivå tas vid behov fram för minskad sjukfrånvaro.

Resultatmål 15

Agenda 2030	Kommunfullmäktiges Strategiska förutsättningar	KS resultatmål/ sektormål
Mål 8 - Anständiga arbetsvillkor och ekonomisk tillväxt Mål 11 -	**Strategiska förutsättningar**	**15. Kommunens verksamheters service, kvalité och hushållning ska hävda sig väl i jämförelse med landets bästa kommuner** **Förvaltningens tolkning** Kommunkoncern ska ha kvalitetsfokus och ska

Agenda 2030	Kommunfullmäktiges Strategiska förutsättningar	KS resultatmål/ sektormål
Hållbara städer och samhällen		arbeta strukturerat med utveckling och ständiga förbättringar i verksamheter på ett resurseffektivt sätt. Fokus ska vara på resultat som skapar värde för dem vi är till för. Kungälv ska jämföra sig med de kommuner som presterar bäst inom respektive område. Genom dessa jämförelser kan kommunen identifiera områden att utveckla.

Indikator	Målvärde 2026	
Insikt, Kungälvs kommuns totalindex (Företag) **Beskrivning** Insikt är en servicemätning av kommunernas myndighetsutövning. Undersökningen är ett verktyg för kommunerna i arbetet med att skapa ett bättre företagsklimat. Resultatet redovisas i form av ett index 0-100. Insikt utgörs av en enkätundersökning där enkäten skickas till företag som haft ett avslutat myndighetsärende med kommunen. De myndighetsområden som ingår i totalindexet är bygglov, miljö, livsmedel samt serveringstillstånd. I enkäten ställs frågor avseende sex serviceområden - information, tillgänglighet, kompetens, bemötande, rättssäkerhet och effektivitet.	**Målvärde 2026** 74	
Handläggningstid för bygglovsärende (veckor) **Beskrivning** Lagen säger att handläggningstiden för bygglov ska vara högst 10 v. Målet är att bygglov/förhandsbesked beslutas inom 8 veckor från kompletta handlingar.	**Målvärde 2026** 7	
Kostnad värme, el och vatten i kommunala lokaler kr /kvm **Beskrivning** Endast egna kommunala lokaler, ej inhyrda. Beskriver en utgift i kommunen, som indikerar hur mycket kommunen spenderar per kvadratmeter.	**Målvärde 2026** 202	

Indikator	Målvärde 2026
Kostnad för planerat underhåll och akut felavhjälpande (Tkr) **Beskrivning** Planerat underhåll innebär att verksamheten utgår från en fastställd plan och prioriterar de viktigaste underhållsåtgärderna. Det bör noteras att behoven är större än resurserna, vilket innebär att hela budgeten används för planerat underhåll. Planerat underhåll är en förebyggande åtgärd för att minimera akuta felavhjälpanden, vilket innebär att ju större fokus man lägger på planerat underhåll desto färre akuta felavhjälpanden behövs. Akut felavhjälpande innebär att en oförutsedd händelse måste åtgärdas, till exempel att det sker ett inbrott, en vattenläcka etc.	

Aktivitet

Arbeta med energieffektivisering av kommunala lokaler och anläggningar Startdatum
2025-01-01 **Slutdatum**
2026-12-31 **Beskrivning**
Genom att arbeta med energieffektivisering sparar kommunen på både ekonomiska resurser och miljön. Arbetssättet för energieffektivisering sker till viss del systematiskt i samband med renoveringar och ibland rena punktinsatser. Förvaltningen arbetar successivt med energieffektivisering, och ofta via pilotprojekt där man väljer ut två eller tre fastigheter per år och energieffektiviserar dessa. Detta arbetssätt kommer fortsatt att användas.

Kommunen ser kontinuerligt över sin uppvärmning av lokaler, där merparten använder fjärrvärme. Kommunens fastighetsobjekt ses regelbundet över och analyseras för att lägga en plan gällande vilka åtgärder som ska göras på vilka objekt för att få så stor nytta per krona som möjligt.

Särskild fokus ligger på följande saker: fönsterbyten och fasadrenoveringar för att minska energiläckage vilket också minskar energiförbrukningen. Fastighet håller också på att ställa om all belysning till LED samt installerar kontinuerligt rörelsesensorer för att minska energiåtgången i rum där ingen är. Ventilationen ses också över så att den blir mer effektiv och återbrukar värmen i lokalerna på ett så effektivt sätt som möjligt.

6 Politiska uppdrag

I detta avsnitt redovisas de politiska uppdrag som sektorn har åtagit sig att genomföra.

Uppdragen delas in i uppdrag från kommunfullmäktige och uppdrag från kommunstyrelsen.

Till varje **Politiskt uppdrag** finns en beskrivande text. Texten är direkt hämtad från KS budgetdirektiv och tydliggör vad man politiskt vill åstadkomma.

Som ett svar på det Politiska uppdraget finns ett **Genomförande** som formuleras av förvaltningen. Till rubriken för Genomförandet finns en beskrivande text om vad som ska göras, vem som är ansvarig för Genomförandet, när det ska påbörjas och avslutas samt status.

Status beskrivs med hjälp av symboler:

Ej påbörjad = Startdatum ligger längre fram i perioden

Pågående = Arbete med genomförandet pågår

Pågående med avvikelse = Arbete med genomförandet pågår, men med avvikelse

Avslutad = Genomförandet klart enligt plan

Försenad = Angivet slutdatum är passerat

Avslutad med avvikelse = Genomförandet avslutat med avvikelse

6.1 Uppdrag från kommunstyrelsen

Politiskt uppdrag	Genomförande	Beskrivning
Stadsutvecklingsarbete för att bygga ihop Kungälv – Ytterby **Budgetdirektiv inför år** 21	Översiktsplan för Kungälv Pågående **Startdatum** 2021-01-01 **Slutdatum** 2026-09-30	På lång sikt. Förvaltningen har startat arbetet med en ny översiktsplan för hela kommunen med en högre detaljering av tätorten Kungälv än resterande kommundelar. Åtgärder på kortare sikt kan lösas med strategiska dokument och policys. Förvaltningen tar fram en arkitekturpolicy som ett stöd i utvecklingen av stadskärnan. Fokus i planeringen av samtliga pågående detaljplaner och planprogram i stadskärnan är att samordna arbetet i möjligaste mån och tillsammans arbeta mot att länka samman gamla och nya Kungälv. Planering pågår för att bygga ihop Kungälv och Ytterby genom bland annat Arenastaden vid Yttern och bostäder på Åseberget. Detaljplan pågår för Arenastaden, planprogram pågår för Åseberget.
Utveckla Oasen och gamla stadskärnan utifrån tydliga krav på arkitektur och utformning när ny bebyggelse möter den gamla.	Styrning av arkitektur och utformning av bebyggelse genom Struktur- och färdplan, Arkitekturpolicy samt	Arkitektur och utformning av bebyggelse styrs genom processen i olika dokument,

Politiskt uppdrag	Genomförande	Beskrivning
Budgetdirektiv inför år 24 23	Gestaltningsprogram i detaljplaneprocesserna. Pågående **Startdatum** 2024-01-01 **Slutdatum** 2026-12-31 **Ansvarig** Åsa Berglie, Mirsad Radoncic	beroende detaljeringsnivå. Genom Struktur- och färdplan Kungälv, Arkitekturpolicy och gestaltningsprogram i detaljplaneprocessen finns förutsättningar att styra arkitektur och utformning av bebyggelse.
	Översiktsplan för Kungälv Pågående **Startdatum** 2021-01-01 **Slutdatum** 2026-09-30	På lång sikt. Förvaltningen har startat arbetet med en ny översiktsplan för hela kommunen med en högre detaljering av tätorten Kungälv än resterande kommundelar. Åtgärder på kortare sikt kan lösas med strategiska dokument och policys. Förvaltningen tar fram en arkitekturpolicy som ett stöd i utvecklingen av stadskärnan. Fokus i planeringen av samtliga pågående detaljplaner och planprogram i stadskärnan är att samordna arbetet i möjligaste mån och tillsammans arbeta mot att länka samman gamla och nya Kungälv. Planering pågår för att bygga ihop Kungälv och Ytterby genom bland annat Arenastaden vid Yttern och bostäder på Åseberget. Detaljplan pågår för Arenastaden, planprogram pågår för Åseberget.
Analysera behovet av framtida klimatanpassningar i översiktsplanen. **Budgetdirektiv inför år** 24	Genomföra klimatanpassningsanalyser i översiktsplanen. Pågående **Startdatum** 2024-01-01 **Slutdatum** 2026-12-31 **Ansvarig** Tomas Turneus	I en översiktsplan ska kommunens mark- och vattenanvändning avvägas. I gränszonen mellan mark och vatten uppstår klimatanpassningsåtgärder. I detaljplan beskrivs hur klimatanpassningsåtgärder ska utföras.
De strategiska och långsiktiga inköpen av kommunal mark ska öka. **Budgetdirektiv inför år** 24	Utveckla arbetssätt för markförvärv i tidiga skeden i enlighet med exploateringsområden i översiktsplanen. Pågående **Startdatum** 2024-01-01 **Slutdatum** 2026-12-31 **Ansvarig** Tomas Turneus	Strategiska markförvärv är en grundläggande förutsättning för att långsiktigt kunna planera samhällsutvecklingen i kommunen. Strategiska markinköp möjliggör för kommunen att i ett tidigt skede identifiera mark som i framtiden kan användas för olika ändamål, och köpa denna mark till ett lägre pris. Utöver kommunförvaltningen är kommunens bolag en viktig aktör, i synnerhet är samarbetet med BOKAB central i de strategiska markinköpen.

Politiskt uppdrag	Genomförande	Beskrivning
		I dagsläget saknas ett systematiskt arbetssätt för att identifiera samt snabbt och effektivt köpa in intressant råmark. En viktig faktor att beakta vad gäller strategiska markinköp är att kommunen skapar ett förväntningsvärde när den pekar ut intressant mark. Det är således inte önskvärt att utarbeta ett styrdokument eller handlingsplan som pekar ut specifik mark, då detta skulle höja inköpspriset. Snarare handlar genomförandet om att utarbeta ett arbetsdokument eller rutin som beskriver ett arbetssätt och metod för att identifiera och köpa in råmark. Detta arbetsdokument eller rutin behöver dels beskriva hur 1) man identifierar mark 2) man genomför en tydlig ekonomi- och konsekvensanalys 3) man kan effektivisera beslutsprocessen för inköp av mark. Ekonomi- och konsekvensanalysen ska ligga till grund för varje strategiskt markinköp, och ska tydligt motivera nyttan och de ekonomiska konsekvenserna av inköpet. Den ska bland annat besvara frågor såsom "Vad är investeringskostnaden? Vad kan göras med marken under tiden den inte nyttjas? Hur mycket kommer kommunen att tjäna på marken, och när kommer denna avkastning? Vilket avkastningskrav är rimligt?". Beslutsprocessen för markinköp utgör idag ett hinder för kommunens strategiska markinköp. Detta eftersom att tiden för beslut i kommunen ofta överstiger marknadens krav på snabbar affärer. För att kunna fullfölja ett strategiskt markinköp inom tidsramen som marknaden kräver behöver således ett nytt arbetssätt tas fram för snabbare kunna fatta beslut när intressant mark identifierats. En eventuell lösning skulle kunna vara en ändring i delegationsordningen, gå direkt till kommunstyrelsen.
Fördjupat samarbete med organisationer och civilsamhälle, markägare och föreningar för att sjösätta verkningsfulla åtgärder för	Samarbete med Göta Älvs vattenråd för att stärka dialogen med markägare för att minska övergödning, samt öka	Göta älvs vattenråd har anställda åtgärdssamordnare som jobbar med att driva åtgärder från planering till genomförande.

Politiskt uppdrag	Genomförande	Beskrivning
att stärka fiskbestånden, den biologiska mångfalden och vattenkvaliteten i älven **Budgetdirektiv inför år** 25	gäddbeståndet, öringsbeståndet, störbeståndet i älven. Pågående **Startdatum** 2025-01-01 **Slutdatum** 2026-12-31 **Ansvarig** Tony Strandh	Kungälvs kommun jobbar tillsammans med Göta älvs vattenråd med en planering för olika åtgärder för att stärka fiskbestånden. Vattenrådets åtgärdssamordnare planerar att ta kontakt med markägare för att minska utläckage av näringsämnen till älven. Göta Älvs vattenråd har en åtgärdsplan som syftar till att motverka övergödning samt stärka fiskbeståndet i älven. I denna plan finns förslag på åtgärder i Kungälvs kommun, till exempel placering av gäddfabriker på ett antal platser i kommunen.
Utreda möjligheten hur vi kan verka för att skapa temporära återhämtningsområden **Budgetdirektiv inför år** 25	I samarbete med 8+ fjordar verka för att upprätta fredningsområden i Kungälvs kommun Pågående **Startdatum** 2025-01-01 **Slutdatum** 2026-12-31 **Ansvarig** Tony Strandh	Det finns ett nationellt uppdrag från HaV som drivs inom 8+fjordar området, som är del av arbetet med Ekosystembaserad havsförvaltning (EBHF), och det är inom ramen för detta uppdrag som man utreder möjligheten för fredningsområden inom bland annat Kungälvs kommun. Det finns en arbetsgrupp som består av representanter från HaV, länsstyrelsen, SLU, 8+ fjordar, Kungälvs kommun, och denna arbetsgrupp har fokus på fisk och fiske. Arbetsgruppens syfte är att utvärdera EBHF som metod, och ge förslag på förbättringar i arbetet. Detta kan bland annat innebär utpekandet av potentiella fredningsområden. Ett fredningsområde är ett vattenområde, ofta beläget i anslutning till vattendrags utlopp i hav eller sjö, där det finns skärpta fiskebestämmelser. Syftet med dessa områden är främst att skydda de olika arterna under lektiden, och följaktligen stärka fiskbeståndet. Dessa områden kan ha fredningstid under en viss del av året eller hela året, och ibland råder undantag för exempelvis fiske med handredskap eller med hummertina. I dagsläget (2025) finns ett fredningsområde mellan Stenungsund och Kungälv, ”Norumsån, Anråse å, Jörlandaån, Vallbyån, Kålleredsbäcken”. Inom Kungälvs kommun finns även naturreservat som bland annat syftar till att skydda fiskbestånden. Förvaltningen, i samarbete med 8+ fjordar, deltar i det uppdrag som genomförs nationellt för att ta fram

Politiskt uppdrag	Genomförande	Beskrivning
		förslag på fredningsområden. Speciellt fokus från förvaltningen ligger på att driva frågan om fredningsområden i Kungälvs kommun.
Ta fram beräkningssätt för klimatnytta **Budgetdirektiv inför år** 25	Utred och sammanställ relevanta metoder för beräkning av klimatnytta för olika klimatåtgärder Pågående **Startdatum** 2025-01-01 **Slutdatum** 2026-12-31 **Ansvarig** Tony Strandh	Det finns flera befintliga beräkningsverktyg och metoder för att räkna ut klimatnytta för olika miljöåtgärder. Dessa verktyg och metoder kan användas för att utvärdera och kvantifiera klimatnyttan av olika miljöåtgärder, från energibesparingar och förnybara energikällor till förändringar i transport och konsumtionsvanor. Varje verktyg har sina egna styrkor och är anpassade för olika typer av analyser, så valet av verktyg beror på specifika behov och mål för beräkningen. Syftet med detta genomförande är att säkerställa att kommunens investeringar på klimatåtgärder gör största möjliga nytta per investerad krona. Under 2026 ska förvaltningen genomföra en omvärldsanalys av befintliga beräkningssätt för klimatnytta och sammanställa ett kompendium av relevanta metoder för olika klimatåtgärder.
Öka användandet av solenergi **Budgetdirektiv inför år** 25	Kartlägg vilka kommunala fastigheter lämpar sig för solceller, och samarbeta med Kungälv Energi för att utveckla befintliga solcellsparker samt utreda områden för nya solcellsparker. Pågående **Startdatum** 2025-01-01 **Slutdatum** 2026-12-31 **Ansvarig** Tony Strandh	Vid nybyggnation av kommunala fastigheter utreds alltid huruvida byggnaden lämpar sig för solceller. Vad gäller befintliga kommunala fastigheter finns en kartläggning av vilka byggnader som är lämpliga och olämpliga för solceller, och denna har överlämnats till Kungälv Energi. Kungälv Energi ska använda denna kartläggning för att planera vilka kommunala fastigheter som ska förses med solceller. Faktorer som kan påverka lämpligheten för uppsättning av solceller är exempelvis om fastigheten planeras renoveras. Om fastigheten har ett planerat underhåll görs lämplighetsbedömningen och uppsättning av solceller i samband med detta. Per 2025 har Kungälv två solcellsparker, "Solrosen vid Munkegärde" och "Stålkullen", vilka drivs av Kungälv Energi. Framöver kommer förvaltningen i samarbete med Kungälv Energi att

Politiskt uppdrag	Genomförande	Beskrivning
		utreda huruvida det finns nya områden på kommunal mark som lämpar sig för Solcellsparker. Till exempel skulle det nya arenaområdet kunna vara ett alternativ. Vad gäller solceller på kommunala fastigheter har en kartläggning av befintliga fastigheter som lämpar sig för solceller överlämnats till Kungälv Energi, som kommer driva frågan vidare. Kommunens förvaltning ansvarar för att solceller som alternativ alltid utreds vid ny- och ombyggnationer.
Kartlägg var i kommunen strategiska tillköp i kollektivtrafiken ger bäst effekt **Budgetdirektiv inför år** 26	Utredning - var i kommunen ger strategiska tillköp i kollektivtrafiken bäst effekt? Ej påbörjad **Startdatum** 2026-01-01 **Slutdatum** 2026-12-31	Tillköp av kollektivtrafiken bedöms inte aktuellt för kommunens huvudstråk, i centrala Kungälv. Frågan om tillköp är mer relevant till och från våra serviceorter och landsbygden, och det är där tillköp ska utredas. Det handlar då inte om direktbussar utan matartrafik som går till och från kommunens kollektivtrafiknoder (Ytterby station och Resecentrum) samt tvärförbindelser (såsom Bohus och Säve). Kartläggningen ska syfta till att hjälpa politiken att förstå var i kommunen som tillköp ger bäst effekt utifrån perspektiv på geografi, medborgarnytta och kostnad. Utredningen ska även påvisa möjligheter för eventuella satsningar som kan göras utöver tillköp i den allmänna kollektivtrafiken. Avgränsningar för uppdraget påvisas bland annat av det regionala Trafikförsörjningsprogrammet och villkoren för kommunala tillköp av allmän kollektivtrafik. Inriktning för kartläggningen är fokuserat till den sk. ”matartrafiken” som trafikerar sträckor från landsbygd-serviceorter-in till huvudnoderna (Ytterby station/Kungälvs resecentrum) samt tvärförbindelser (såsom Bohus och Säve) Förvaltningen ska genomföra utredning som syftar till att granska frågan om strategiska tillköp utifrån ett antal perspektiv: Vad innebär "bäst effekt"? Kundnöjdhet och ökat resande. Vilka områden ger bäst effekt utifrån perspektiven "kundnöjdhet" och "ökat resande"? Finns det några specifika målgrupper som förvaltningen behöver fokusera på?
Utred införande av ett	Genomför och presentera	Idag har samtliga elever i

Politiskt uppdrag	Genomförande	Beskrivning
ungdomskort i kollektivtrafiken **Budgetdirektiv inför år** 26	konsekvensanalys för införande av fria resor för ungdomar i Kungälvs kommun Ej påbörjad **Startdatum** 2026-01-01 **Slutdatum** 2026-04-30	högstadiet (åk 7–9) i Kungälvs kommun möjligheter att få tillgång till ett "skolkort". Detta sker genom att man antingen är skolskjutsberättigad eller genom det politiska beslutet om att erbjuda ”fria resor för unga”. För gymnasieelever som har 6 kilometer eller längre mellan hemmet och skolan erbjuds samma skolkort. I nuläget erbjuds inte fria resor för ungdomar i gymnasieålder. Förvaltningen har en framtagen sammanställning av kostnad för att införa fria resor för samtliga ungdomar i Kungälvs kommun, alltså ålder 13–19. Med utgångspunkt i denna kommer en konsekvensanalys genomföras och presenteras för politiskt beslut.

Denna behandling '156/25 Information från sektorchef' har inget tjänsteutlåtande.

Denna behandling '157/25 Ekonomi och avvikelser' har inget tjänsteutlåtande.