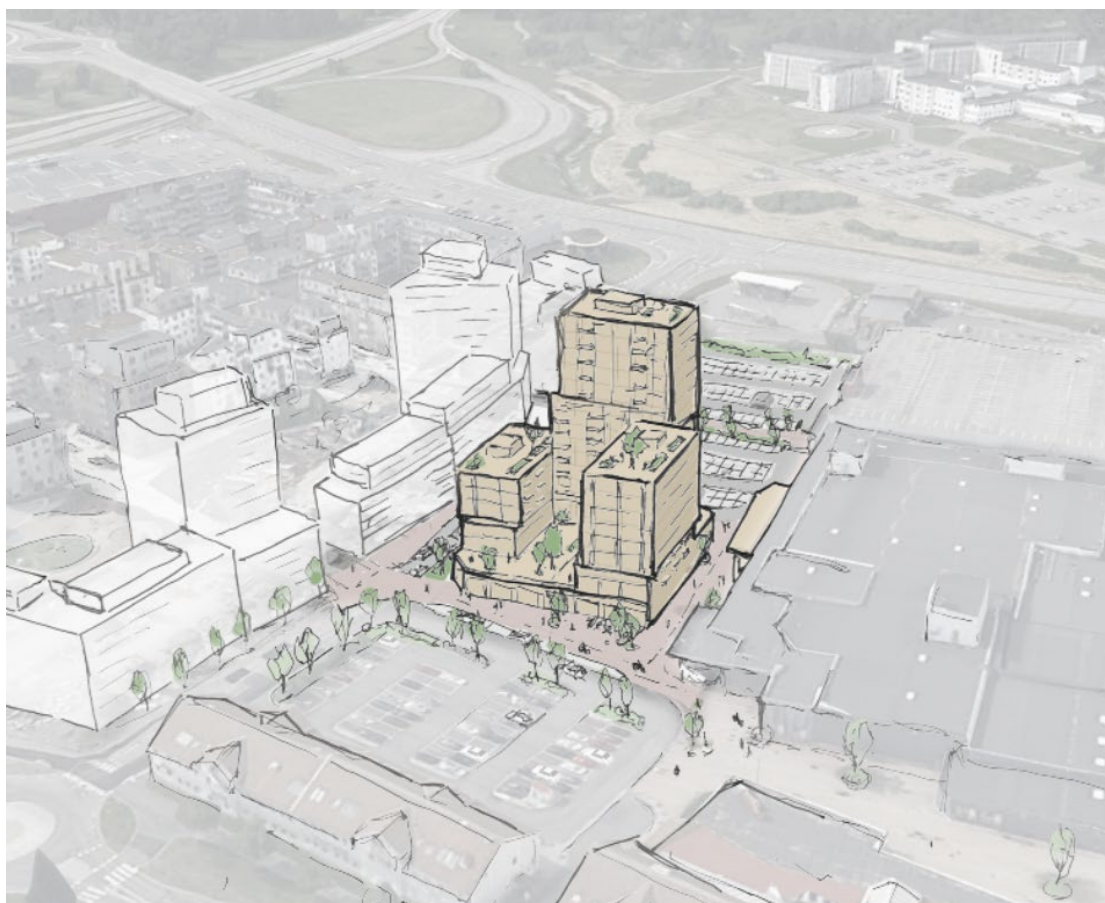


**KUNGÄLVS
KOMMUN**

Samrådshandling
Ärende: KS2022/0463
2024-03-20



Planbeskrivning

Detaljplan för bostäder

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

I Kungälv, Kungälv kommun

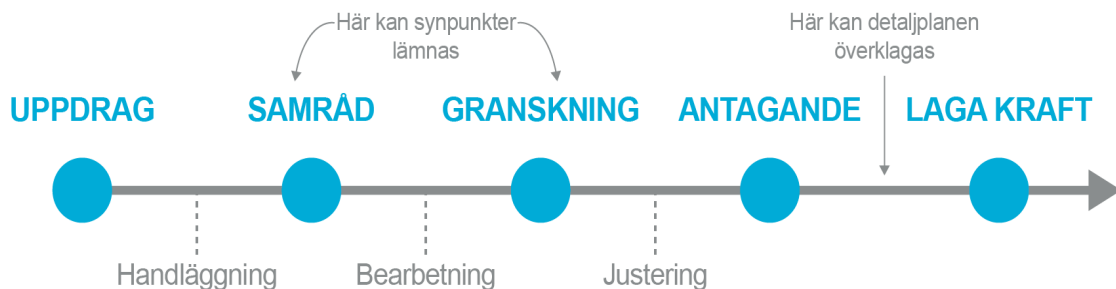
PLANPROCESSEN

VAD ÄR EN DETALJPLAN

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

DETALJPLANENS FÖRFARANDE

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



1. UPPDRAG

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

2. SAMRÅD

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

3. GRANSKNING

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

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

4.ANTAGANDE OCH LAGA KRAFT

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

INNEHÅLL

PLANPROCESSEN.....	2
VAD ÄR EN DETALJPLAN.....	2
DETALJPLANENS FÖRFARANDE	2
INNEHÅLL	4
ÄRENDEINFORMATION	6
INLEDNING	7
DETALJPLANENS SYFTE	7
HUVUDDRAG.....	7
GEOGRAFISKT LÄGE.....	8
AREAL OCH MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN.....	9
GENOMFÖRANDETID	9
PLANFÖRSLAG.....	10
SAMMANFATTNING AV PLANFÖRSLAGET	10
ALLMÄN PLATS	12
KVARTERSMARK.....	17
MOTIV TILL PLANBESTÄMMELSER.....	22
ANVÄNDNING AV MARK- OCH VATTENOMRÅDEN	22
EGENSKAPSBESTÄMMELSER ALLMÄN PLATS.....	23
EGENSKAPSBESTÄMMELSER KVARTERSMARK	23
GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN	26
MARK- OCH UTRYMMESFÖRVÄRV	26
FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR	26
TEKNISKA FRÅGOR.....	27
EKONOMISKA FRÅGOR.....	28
ORGANISATORISKA FRÅGOR.....	29
PRÖVNING ENLIGT ANNAN LAGSTIFTNING	29
PLANERINGSUNDERLAG	30
KOMMUNALA PLANERINGSUNDERLAG.....	30
UTREDNINGAR	30

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR	32
KOMMUNALA.....	32
RIKSINTRESSEN.....	35
HUSHÅLLNINGSBESTÄMMELSER ENLIGT 3 KAP. MILJÖBALKEN.....	35
MILJÖKVALITETSNORMER	35
NATUR.....	36
MILJÖ.....	36
HÄLSA OCH SÄKERHET.....	37
GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN	41
HYDROLOGISKA FÖRHÅLLANDEN	42
KULTURMILJÖ	42
FYSISK MILJÖ.....	42
SOCIALA FÖRUTSÄTTNINGAR.....	44
SERVICE	44
TRAFIK	45
TEKNIK.....	46
KONSEKVENSER	47
FASTIGHETER OCH RÄTTIGHETER.....	47
RIKSINTRESSEN.....	47
HUSHÅLLNINGSBESTÄMMELSER ENLIGT 3 KAP. MILJÖBALKEN.....	47
MILJÖKVALITETSNORMER	48
MILJÖ.....	48
HÄLSA OCH SÄKERHET.....	49
FYSISK MILJÖ.....	49
SOCIALA KONSEKVENSER.....	50
TRAFIK	51
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN.....	53

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	fjärde kvartalet 2024
Antagande	andra kvartalet 2025
Laga kraft	tredje kvartalet 2025

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 i markplan 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 tydliggör det prioriterade centrumstråket samt skapa förutsättningar för ytor och funktioner som bidrar till levande stadsmiljöer.

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

HUVUDDRAG

Detaljplanen omfattar cirka en hektar i centrala Kungälv och möjliggör en utökad byggrätt, jämfört med gällande detaljplan, detaljplan för Kongahälla östra, för upp till cirka 150 lägenheter inom Kvarter 7. Det berörda områdets markanvändning är i stort sett densamma som inom gällande plan, men med utökad byggrätt för kvarter 7 samt byggrätt för ny entré till Ica Maxi. Utöver det markanvändningen snarlik med vissa förändringar i reglering och utformning.

Planförslaget innebär viss förändring för trafik och parkering i området, samt att den tillfälliga parkeringsytan inom kvarter 7 bebyggs. Ytan är i gällande plan en byggrätt som ännu inte byggts ut.

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 som är under uppförande (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 finns 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 (kommunal ägo), 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 480 m² tillhör Intendenten 1.

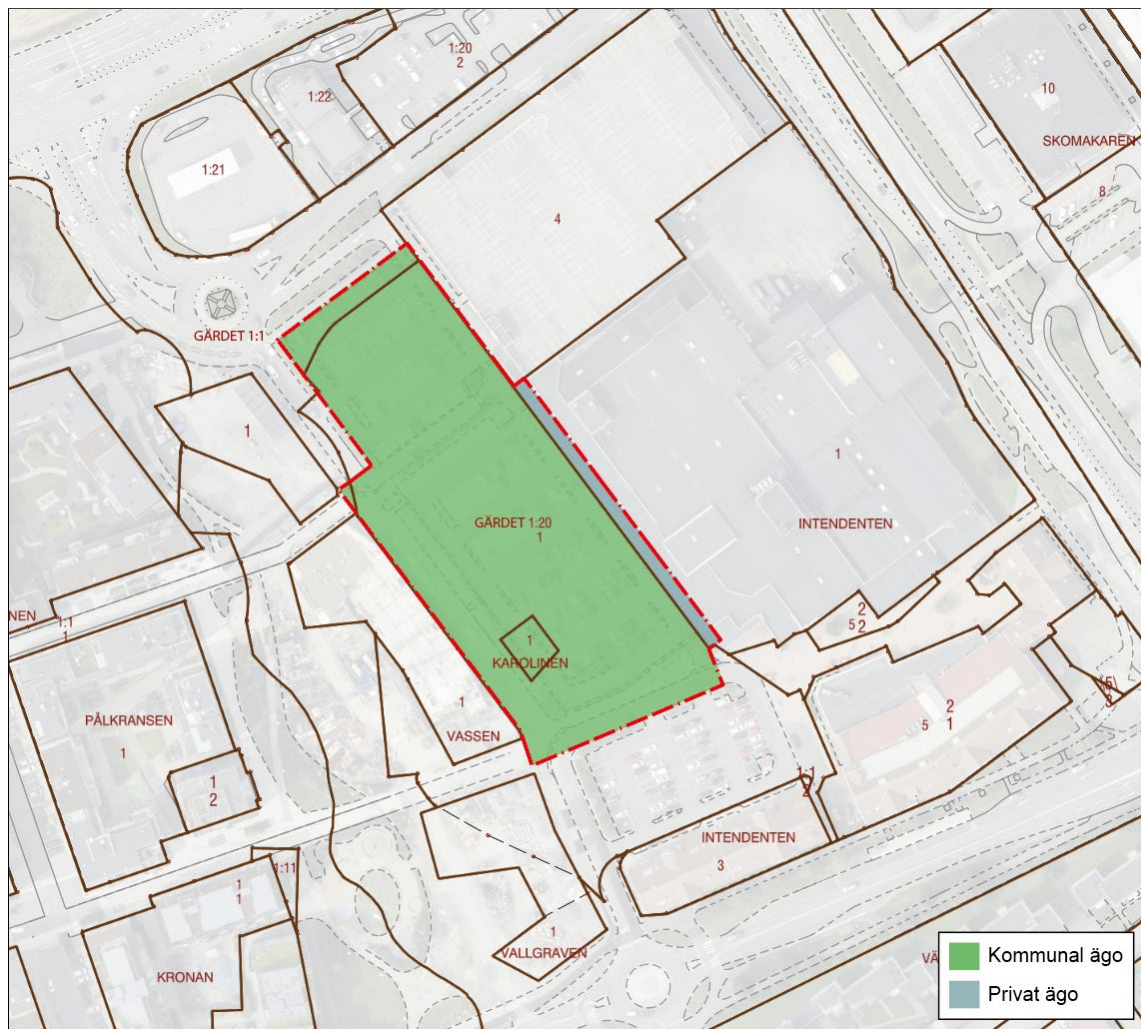


Bild 2. Fastighetskarta och markägoförhållanden. Planområdet markerat med röd linje.

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 150 bostäder i centrala Kungälv med plats för centrumverksamheter i bottenplan. Den föreslagna byggnationen inom Kvarter 7 är upp till 16 våningar och kommer bli en av de högre byggnaderna i Kungälv. 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 mot gata och torg.

Planförslaget kommer medföra flera förändringar för trafiken i- och genom området samt viss förändring i utformning av befintliga parkeringsplatser. Sedan detaljplanen för Kongahälla östra (2015-12-04, rev 2016-03-03, antagen av KF 2016-05-19, laga kraft 16-07-14) vann laga kraft har ytan för Kvarter 7 nyttjas som tillfällig parkering. Denna yta kommer enligt planförslaget bebyggas. Genom planområdet går ett prioriterat centrumstråk, som binder ihop nya och äldre delar av staden. Centrumstråket är av stor vikt för gång- och cykelförbindelser mellan målpunkter i staden och kommande bebyggelse föreslås utformas för att knyta ihop stråket och skapa en tydlighet och orienterbarhet i stadsrummen. Norr om byggrätten för Kvarter 7 kommer Ica Maxi få utökad byggrätt för en ny entré i anknötning till parkering.

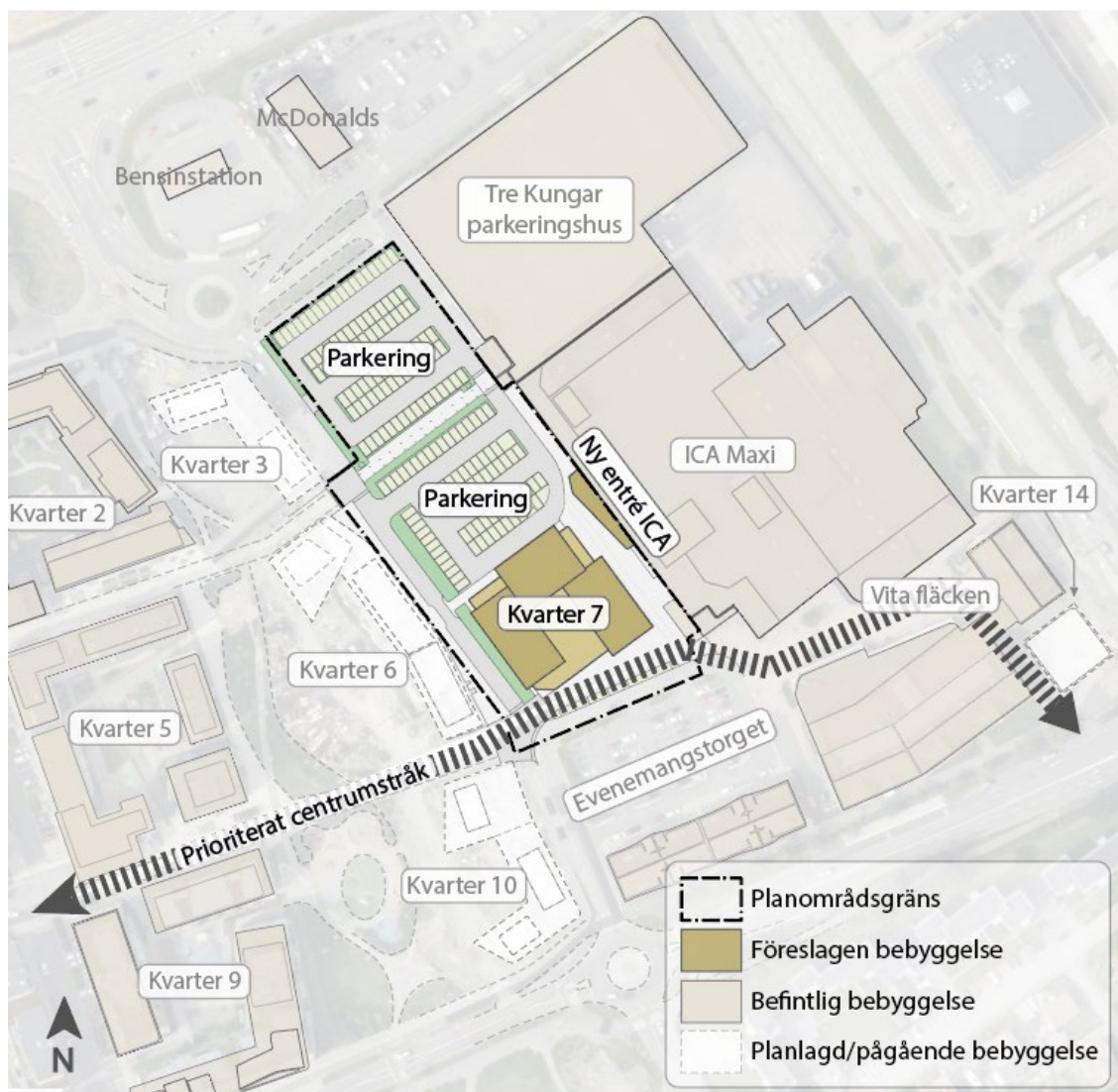


Bild 3. Illustrationskarta för Kvarter 7 visar en möjlig utformning av bebyggelsen inom planområdet med max utnyttjad byggrätt inom Kvarter 7, samt närliggande bebyggelse, planlagd bebyggelse eller bebyggelse under uppförande.

Kvarter 7. Byggrätt för ca 150 nya bostäder med ytor för handel eller annan centrumverksamhet i markplan. Förslaget tillåter upp till 16 våningar. Yta används idag som tillfällig yta för parkering.

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

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

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

Evenemangstorget. Används idag som markparkering.

Vita fläcken. Torgyta med varierad handel

Kvarter 3. Planlagt bostadskvarter, byggnation ej påbörjad

Kvarter 6. Bostadskvarter på upp till 14 våningar, byggnation pågår.

Kvarter 10. Planlagt bostadskvarter på upp till 14 våningar, byggnation ej påbörjad

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

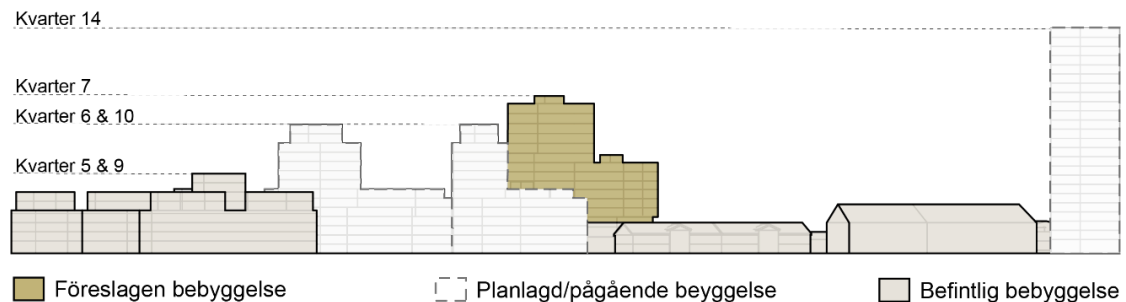


Bild 4. Höjdillustration som visar relation i höjd till närliggande bebyggelse, planlagd bebyggelse eller bebyggelse under uppförande. Kvarter 14 tillåter upp till 23 våningar, Kvarter 7 upp till 16 våningar och Kvarter 6 och 10 tillåter upp till 14 våningar. Vy från söder. Placering av illustrerade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

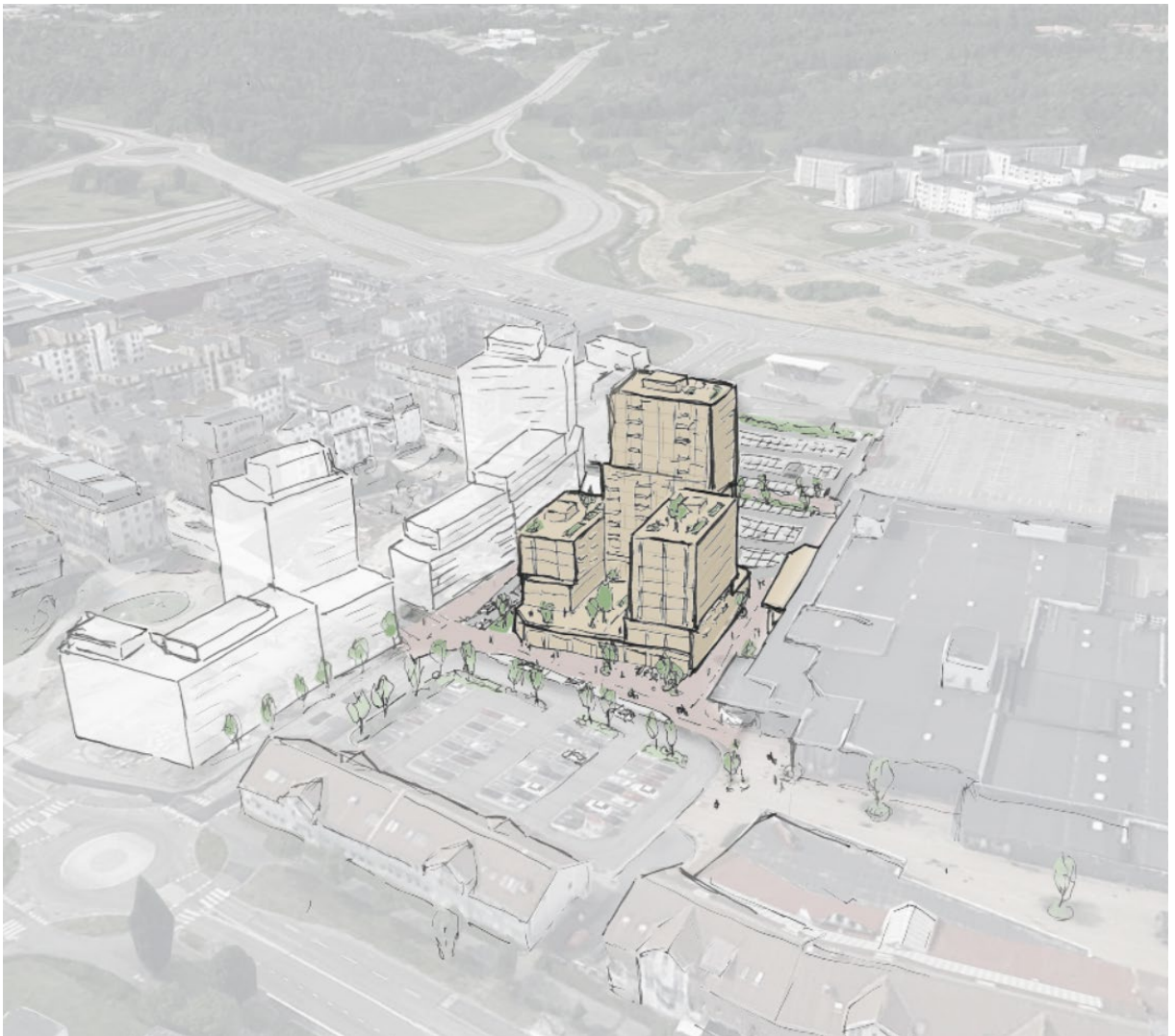


Bild 5. Illustration för planförslaget som visar en möjlig utformning för bebyggelse med max utnyttjad byggrätt. Kvarter 3,6 och 10 som är planlagda/under uppförande illustrerats i vitt väster om Kvarter 7.

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 in grönska som bidrar till grönstrukturen i den annars väldigt hårdgjorda stadsdelen. Ytor för dagvattenhantering hanteras i detaljplanen, övrigt 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.

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 ändå ett antal riktlinjer och förslag på utformning inför genomförandet av detaljplanen.

Motortrafik

Planförslaget innebär att biltrafiken flyttas från Gymnasiegatan, där den går idag, till Hansagatan. Gymnasiegatan föreslås stängs av för genomfartstrafik mellan ICA Maxi och Kvarter 7, med vissa undantag som exempelvis räddningstjänst. Detta möjliggör samtidigt en ny entré för Ica Maxi som inte är möjligt med dagens utformning. 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. Ett antal upphöjda korsningar föreslås vid möten mellan trafikslag för att skapa trafiksäkrare möten och hålla ner hastigheten.

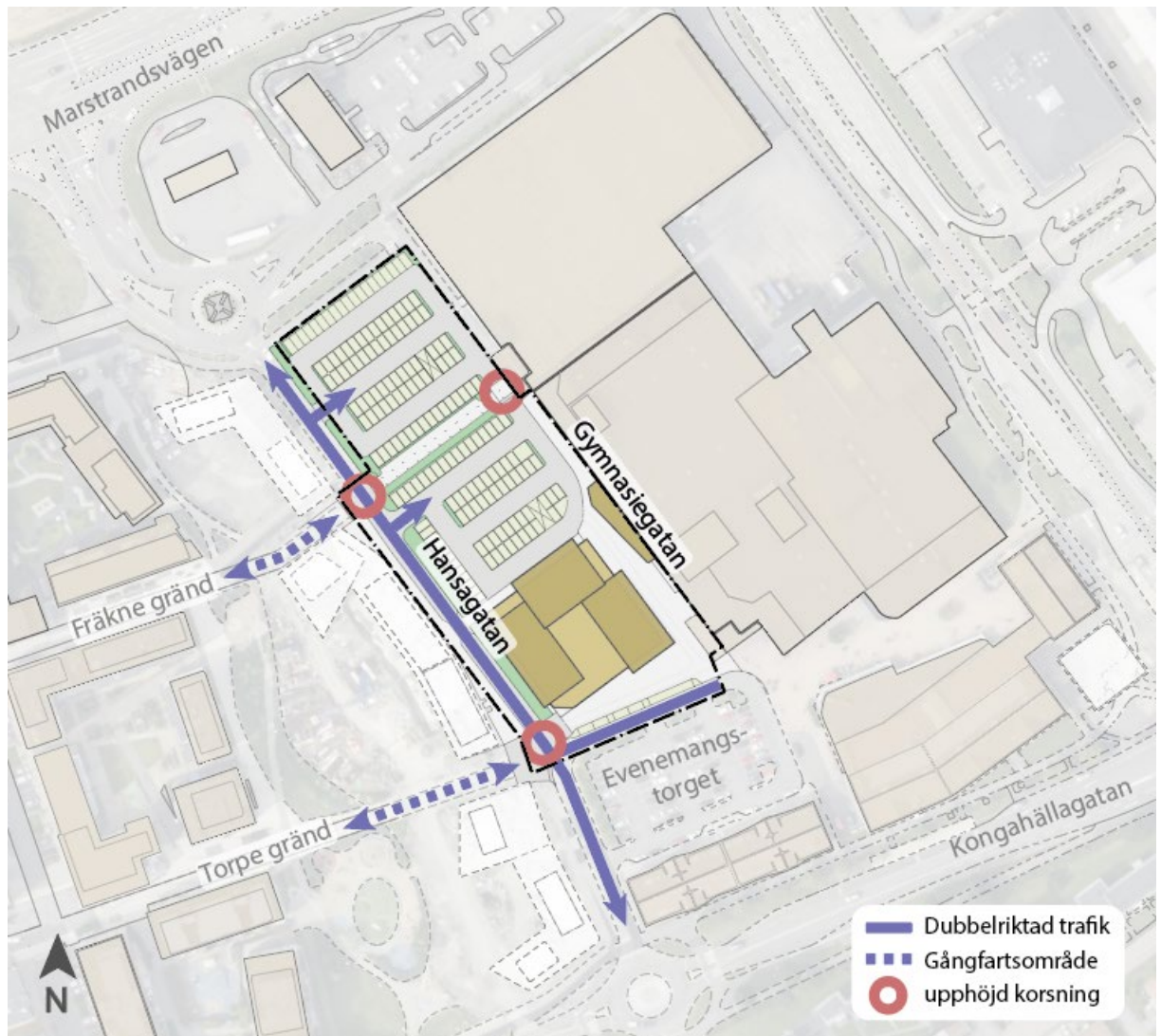


Bild 6. Illustrationskartan visa övergripande förslag för motorfordonstrafiken inom- och genom planområdet.

Gång och cykel

Inom planområdet passerar flera viktiga länkar för gång- och cykeltrafik. Framkomlighet och tillgänglighet för gång och cykel till och genom planområdet är av stor vikt.

Gångfartsområdet på Torpe och Fräkne Gränd föreslås naturligt förlängas mot ICA Maxi och Vita Fläcken då dessa är av stor vikt för gång och cykeltrafiken. Dessa förlängningar utmed Gymnasiegatan och Torgytan söder om Kvarter 7 bör därför utformas med ytor för endast gång- och cykeltrafik där motortrafik ej är tillåtet, med vissa undantag som exempelvis räddningstjänst. På Torpe och Fräkne gränd blandas trafiken utan specifika stråk för enskilda trafikslag. Att

cykeltrafik är blandad med gångtrafik på många ytor kan dock innebära trygghetsproblem. På gemensam yta för gående och cyklister föreslås, där så möjligt, att cykelstråk markeras med avvikande markmaterial. Att tydligt markera cykelstråk minskar risken mellan oskyddade trafikanter och framkomlighet för cyklister. Utformning av cykelstråk bör anpassas för att hålla ner hastigheten där målpunkter och entréer skapar möten mellan trafikslag inom planområdet. För cyklister i stadskärnan finns ett huvudnät av cykelbanor ämnade för framkomlighet i hög hastighet mellan stora målpunkter. Utmed Hansagatan föreslås en separat gångbana medan cykeltrafiken hänvisas till körbanan. Vid nordvästra hörnet på Kvarter 7 föreslås en avsmalnad övergång för gångtrafik över Hansagatan.

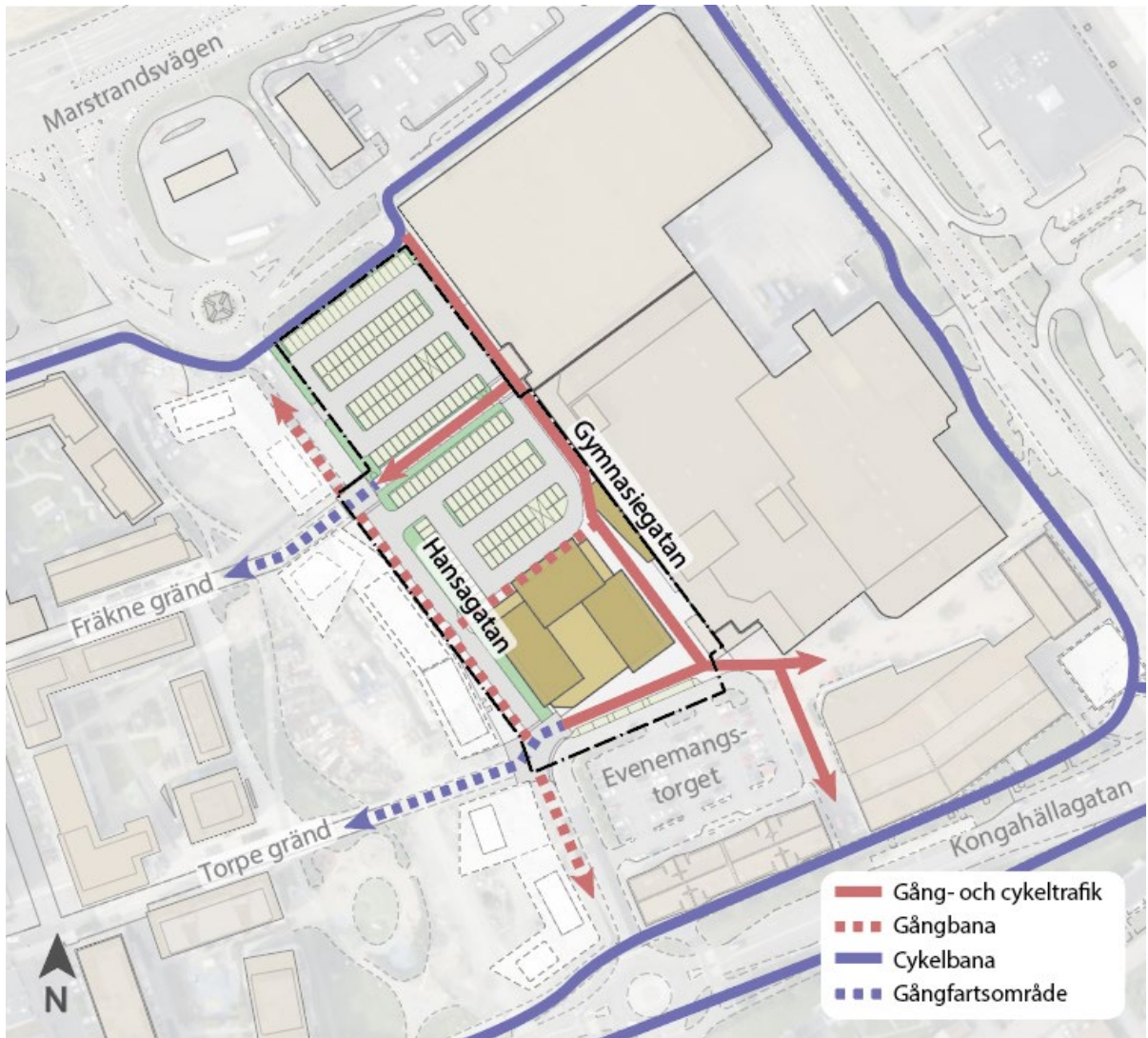


Bild 7. Illustrationskartan visa övergripande förslag för gång- och cykelförbindelser inom- och genom planområdet.

Hansagatan

Hansagatan förväntas få en relativt hög trafikmängd under ett normalt dygn, med troligtvis fler bilar än fotgängare längs gatan. För att säkerställa tryggheten för fotgängare föreslås därför Hansagata utformas som en lågfartsgata med en separat gångbana för fotgängare. Motorfordon och cyklister skall få plats att komma fram och mötas på körbanan. Hansagatan bör utformas för att hålla hastigheten på biltrafiken nere vilket bidrar till att skapa en trygg och säker miljö. Upphöjda korsningar vid Fräkne och Torpe gränd samt en avsmalning av vägbanan ämnar till att hålla hastigheterna nere. Mellan körbanan och Kvarter 7 föreslås en grönyta för dagvattenhantering.

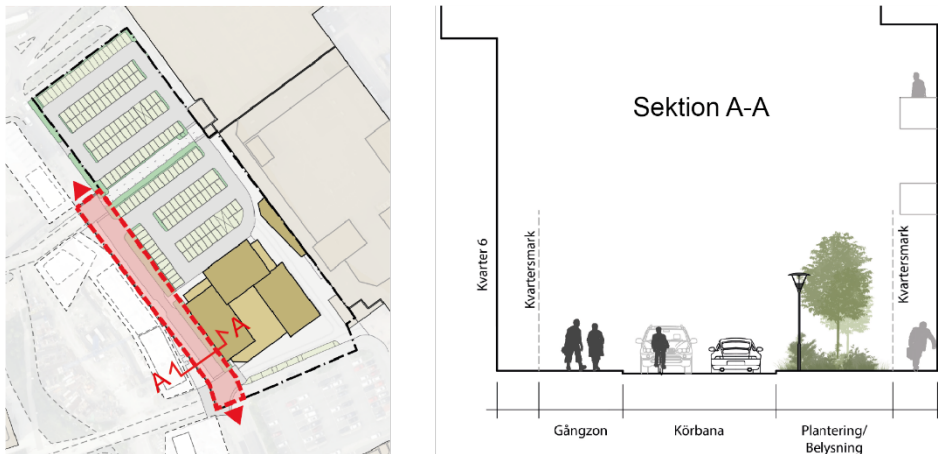


Bild 8. Förslag till utformning. Hansagatan markerad med rött och sektion A-A markerad med heldragen röd linje i karta.

Gymnasiegatan

Gymnasiegatan föreslås stängas av för genomfartstrafik, som i stället flyttas till Hansagatan. Mellan parkeringarna i planområdet 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.

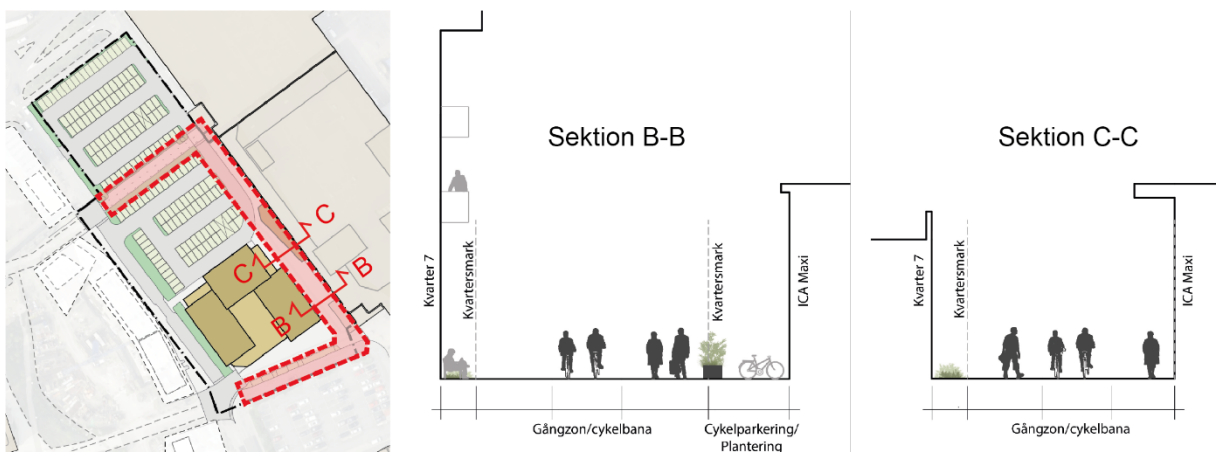


Bild 9. Förslag till utformning. Gymnasiegatan markerat i rött och sektion B-B och C-C markerad med heldragen röd linje i karta.

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.

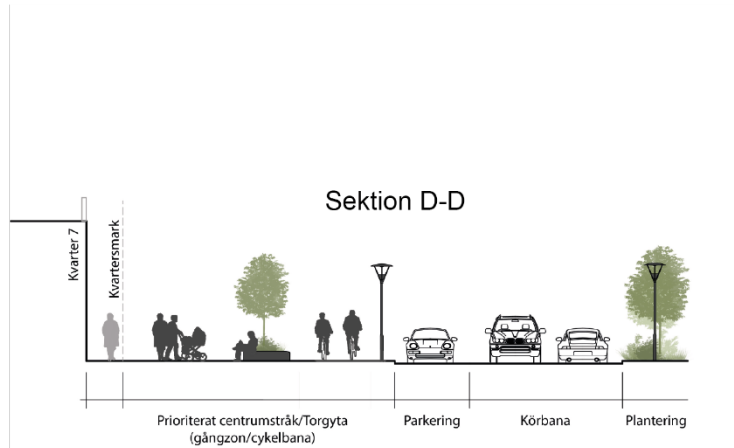


Bild 10. Förslag till utformning. Torgytan markerat i rött och sektion D-D markerad med heldragen röd linje i karta.

PARKERING

Bilparkering

Söder om Kvarter 7 föreslås en ny parkerings och angöringsficka. 6 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 Kungälv's Trafikplan.

GESTALTNING

Gestaltningen av gator i torg inom planområdet bör utföras 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

I och med att Kvarter 7 ingick i detaljplan för Kongahälla östra och planförslaget inte föreslår vara någon skillnad i andel hårdgjord yta bedöms dagvattenhantering för allmän plats till största del redan utbyggd. Inom planområdet ingår viss grönyta för dagvattenhantering genom infiltration, annan nödvändig utbyggnad av dagvattensystemet är redan gjord. Detta beskrivs utförligare i den dagvattenutredning (Sigma Civil AB 2023-02-01) som tagits fram.

KVARTERSMARK

BEBYGGELSE

Den planerade bebyggelsen inom kvarter 7 är för bostäder och centrumverksamheter. Kvarteret delas upp i tre huskroppar på upp till 15 våningar ovanpå en sockelvåning som omfattar hela kvarteret. I en markerad 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. Mot det prioriterade centrumstråket och torgytan söder om kvarter 7 bör handel och verksamheter vända sig mot, och får gärna spilla ut i torgrummet. Utöver handel och verksamheter planeras sockelvåningen även 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

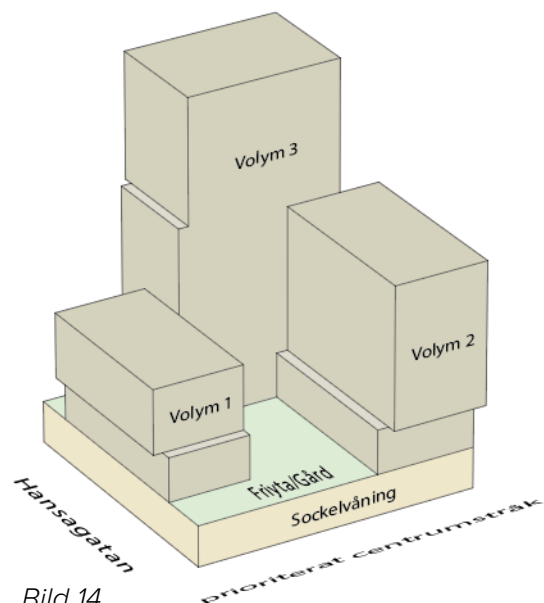


Bild 14

föreslås få 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 mellan hög 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 innegården 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.

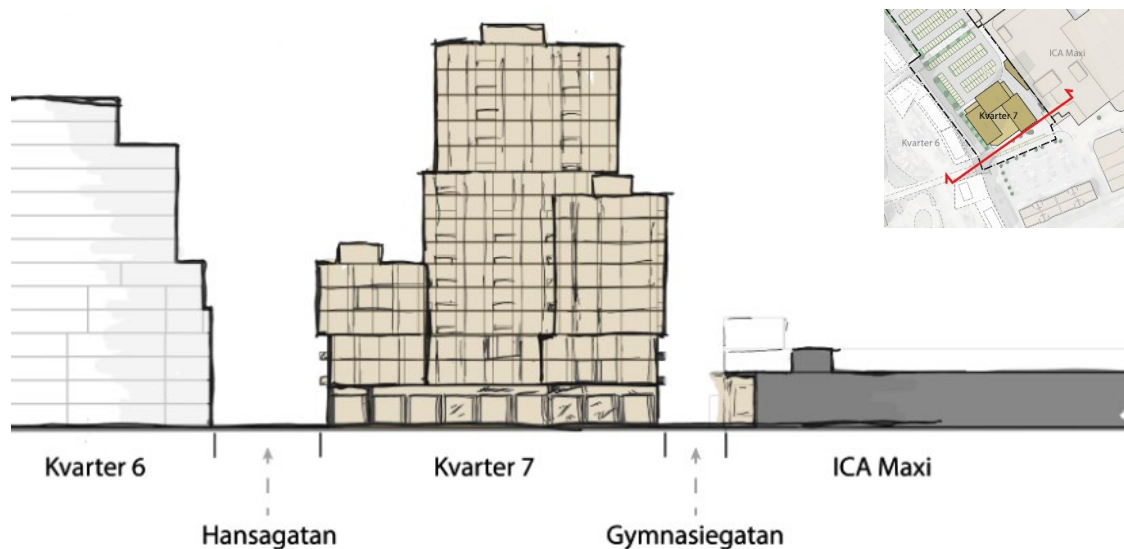


Bild 15. Fasadillustration/sektion visar relation till direkt närliggande byggnader och uppdelning av volymer inom kvarteret. Illustration visar endast ett exempel på maximalt utnyttjad byggrätt. Vy från Syd-väst.

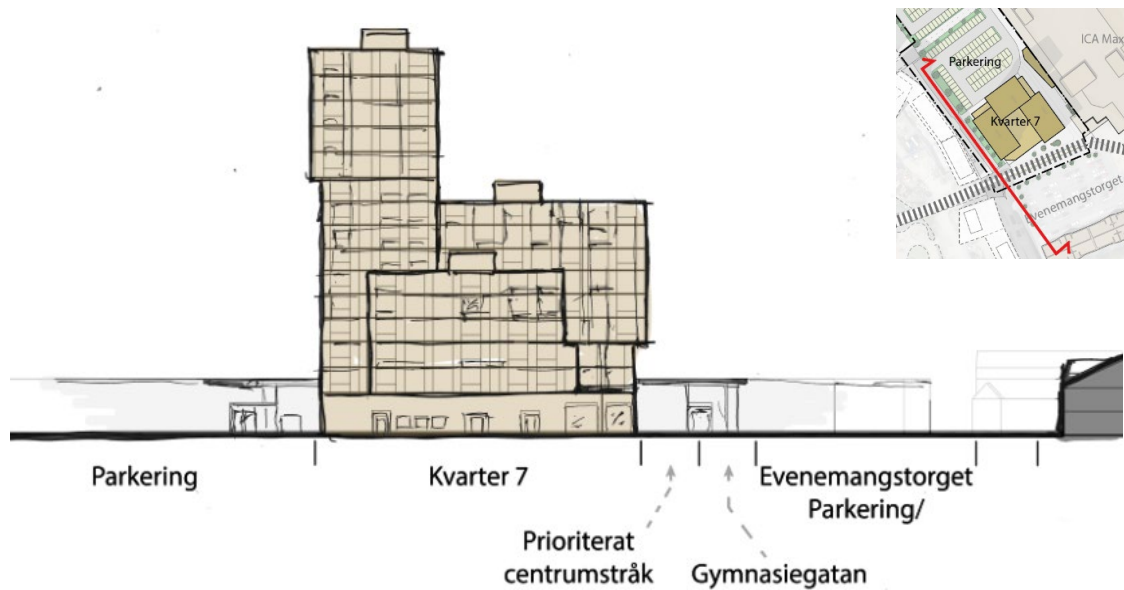


Bild 16. Fasadillustration/sektion visar relation till direkt närliggande byggnader och uppdelning inom kvarteret. Illustration visar endast ett exempel på maximalt utnyttjad byggrätt. I bakgrunden visas Ica Maxis fasad i ljusgrått för att underlätta förståelse av volymerna. Vy från sydost.

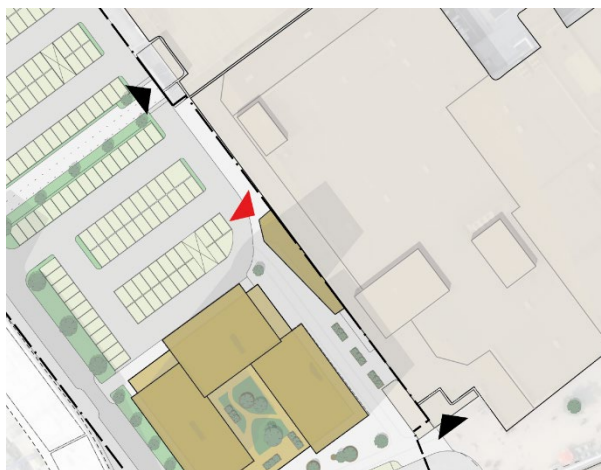


Bild 17. Ny entré till ICA Maxi markerad med röd pil.
Befintliga entréer markerade med svart pil.

Eftersom kvarter 7 kommer byggas på 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.

PARKERING OCH ANGÖRING

Bilparkering

Parkering för verksamheter föreslås helt och hållet parkeringsfriköpas inom befintlig markparkering och parkeringshuset Tre Kungar. Boendeparkering föreslås lösas delvis genom underjordiskt garage och delvis parkeringsfriköpas i parkeringshuset Tre Kungar. Hur stor andel av det uppkomna parkeringsbehovet som behöver lösas genom parkeringsfriköp 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 friköpas, 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 centralaste Kungälv stad skall nybyggnation eller byggnadsåtgärder bidra till att utveckla och stärka den funktionella, vackra och stadsmässiga stadskärnan med målet att Kungälv ska vara en plats där människor trivs och upplever kvalitet i allt från byggnadsstrukturer till små vardagsdetaljer. Det ställer krav på helhetstänk och omsorgsfullt genomtänkt gestaltning, inte enbart i arkitektoniskt utmärkande byggnader eller offentliga platser, utan även strukturer, innehåll, material och detaljer som underlättar, förbättrar eller förskönar för invånare i det vardagliga livet. Ambitionen ska vara hög kvalitet som är hållbara över lång tid, och blir värdefulla i framtiden.

I aktuellt framträdande läge i staden samt kvarterets omfattning är det av extra hög vikt att betraktarens upplevelse av kvarteret blir den av hög kvalitet, det gäller upplevelsen från ett avstånd såväl som från alldeles invid. Omsorg ska visas i allt från volym- till detaljnivå, via materialval och byggmetoder. Kvarteret skall bindas visuellt samman av enhetliga drag, men enformighet och ett massivt intryck motverkas av intresseväckande variation.

Till samrådet reglerar planförslaget inte specifika gestaltungsbestämmelser som material eller kulör. För att uppfylla god kvalitet i utformningen, upplevelsen och innehållet har ett antal principer tagits fram specifikt för Kvarter 7. Dessa principer ska fungera som ett stöd för att skapa attraktiva livsmiljöer som håller över tid. Utöver dessa principer ska även *Gestaltningssystemet för Kongahälla östra (2015-10-22)* följas vid exploatering av Kvarter 7. De viktigaste gestaltungsaspekterna att framhålla och reglera i detaljplanen inför samråd bedöms vara skala och volym. Behovet av ytterligare reglering och stöd för gestaltning kommer utredas och utvecklas vidare under detaljplanprocessen.

Möte mellan byggnad och gata

Bebyggelsens bottenvåningar ska berika Kungälv och bidra till att det är intressant, stimulerande och tryggt att vistas i staden. Ett kvarter med god kontakt med omgivning skapa bättre förutsättningar för trevliga och levande gatumiljöer.

- Sockelvåningen ska utformas med ett förhöjt bjälklag som sträcker sig runt hela kvarteret.
- Ytor för handel och verksamheter ska vara vända mot det prioriterade centrumstråket och Gymnasiegatan
- Entréer ska vara vända mot gata och torg för att bidra till levande gaturum.
- Bottenvåningens utformning ska tydliggöra orienterbarheten i stadsrum och stråk
- Bottenvåningen ska upplevas publikt inbjudande och bidra till stadslivet.

Väl avvägd variation

Kvarteret ska utformas med uttrycksfulla byggnadsvolymer, genom varierande byggnadshöjder och utkragningar, som skapar variation för att undvika att det upplevs för massivt och kompakt,

samtidigt som det ger ett sammanhållet helhetsintryck. Kvarterets uppdelning i volym och fasad behöver vara väl avvägda mot varandra och sin omgivning samtidigt som det bildar en helhet.

- Harmoniska proportioner mellan byggnadsvolymer.
- Utkragningar och indragningar skapar variation i byggnadsvolymer.
- Väl avvägd variation i fönstersättning och balkonger.
- Fasadmaterier som visuellt binder ihop volymer med varandra.

Grönytor

Gårdens kontakt med torget bidrar till en mer välkommande upplevelse från torget och den relativt begränsade gårdsytan kan kompletteras med vistelseytor på taken.

- Gården bör utformas med visuell kontakt mot torget
- Vistelseytor och gröna inslag på takytor
- Gröna ytor runt parkeringar bidrar till ett trevligare intryck i den annars hårdgjorda miljön.

DAGVATTEN

Dagvattenutredningen för Kvarter 7 (Sigma Civil AB 2023-02-01) visar att det inte med enbart infiltration går att hantera dagvatten inom fastigheten. I Kungälv kommun Dagvattenhandbok (Kungälv kommun, 2017) ställs krav på fördröjning vid tillfällen där dagvatten ej kan hanteras inom fastighets/kvarteretsmark.

Ett dagvattenmagasin kommer därför behöva anläggas på allmän plats för att klara kommunens krav på fördröjning av dagvatten.

SKYFALL OCH ÖVERSVÄMNING

VA-utredningen (Sigma Civil AB 2023-02-01) visar att det inte finns några stora lågpunkter eller rinnstråk inom eller i närheten av planområdet och risken för att skador på byggnader ska uppkomma till följd av översvämningar bedöms som liten.

Höjdsättningen av bottenvåningens golvnivå kommer anpassas få en säker dagvattenavrinning vid skyfall. Kringliggande ytor bör slutta från fastigheten så att instängda områden eller plana ytor undviks.

MOTIV TILL PLANBESTÄMMELSER

ANVÄNDNING AV MARK- OCH VATTENOMRÅDEN

ALLMÄN PLATS

GATA

Gata

Användningen reglerar Hansagatan och Gymnasiegatan. Syftet med användningsbestämmelsen 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 servicefordon. Detta skapar ändamålsenliga trafiklösningar för både motorburna trafikanter så väl som för fotgängare och cyklister i enlighet med 2 kap 5 § 3 p PBL.

TORG

Torg

Användningen reglerar ytan söder 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 finns möjlighet att skapa utrymme för gång- och cykeltrafik som en del av centrumstråket mellan Kongahälla och Vita fläcken. Detta säkerställer tillgången till offentliga platser, så som torg, i anslutning till det nya bostadskvarteret i enlighet med 2 kap 7 § 2 p PBL.

KVARTERSMARK

B

Bostäder

Användningen reglerar bostäder för Kvarter 7 vilket även regleras för platsen i gällande detaljplan. Syftet med användningsbestämmelsen är att utveckla platsen med centralt belägna bostäder i enlighet med 2 kap 3 § 5 p PBL.

(C)

Centrum. Avgränsad vertikalt uppåt till 5 m

Användningens syfte är att möjliggöra för olika typer av verksamheter i det nya kvarteret. Inom användningen Centrum ingår till exempel restauranger, butiker och kontor. Bestämmelsen är reglerad vertikalt uppåt till 5 meter för att begränsa verksamheterna till markplan. Regleringen bidrar till att tillgodose och komplettera behovet av kommersiell service i området i enlighet med 2 kap 7 § 5 p PBL.

P

Parkering

Användningen reglerar de befintliga besöksparkeringarna och används för att säkerställa fortsatt markanvändning för att tillgodose behovet för de kringliggande verksamheterna. Regleringen innebär att marken används för det den är mest lämpad för med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov i enlighet med 2 kap 2 § PBL.

H

Detaljhandel

Användningen reglerar huvudsakligen den del av fastigheten Intendenten som ingår i planområdet där ICA Maxi i dagsläget bedriver sin verksamhet. Det reglerar också en del där en ny entré till affären planeras. Syftet med användningsbestämmelsen är att säkerställa markanvändningen och möjliggöra

för en ny entré. Regleringen bidrar till att tillgodose behovet av kommersiell service i området i enlighet med 2 kap 7 § 5 p PBL.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER ALLMÄN PLATS

UTFORMNING AV ALLMÄN PLATS

- f₅** 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 kraga ut över allmän plats för att skapa ett kvarter med varierande byggnadsvolymer. Regleringen har sitt stöd i 2 kap 3 § 1 p PBL genom att bidra till att skapa en estetiskt tilltalande utformning.
- f₆** Utkragande byggnadsdelar får maximalt vara 31 meter breda
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. Regleringen har sitt stöd i 2 kap 3 § 1 p PBL genom att bidra till att skapa en estetiskt tilltalande utformning.

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 så att till exempel säkra entréer kan placeras. Regleringen har sitt stöd i 2 kap 3 § 1 p PBL.

BYGGNADERS ANVÄNDNING

- s₁** 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. Regleringen har sitt stöd i 2 kap 3 § 1 p PBL.

HÖJD PÅ BYGGNADSVÄRK

- h₁** Högsta nockhöjd är 57.5 meter över angivet nollplan
Syftet med egenskapsbestämmelsen är att begränsa byggnadens knockhöjd till vad som motsvarar en förhöjd sockelvåning och 15 våningar för bostäder för att skapa en variation i höjd mellan kvarterets olika byggnadsdelar. Regleringen har sitt stöd i 2 kap 6 § 1 p PBL genom att anpassa bebyggelsen efter rådande stads- och landskapsbild.
- h₂** Högsta nockhöjd är 30.5 meter över angivet nollplan
Syftet med egenskapsbestämmelsen är att begränsa byggnadens knockhöjd till vad som motsvarar en förhöjd bottenvåning och 6 våningar för bostäder för att skapa en variation i höjd mellan kvarterets olika byggnadsdelar. Regleringen har sitt stöd i 2 kap 6 § 1 p PBL genom att anpassa bebyggelsen efter rådande stads- och landskapsbild.

- h₃ Högsta nockhöjd är 12.5 meter över angivet nollplan**
Syftet med egenskapsbestämmelsen är att begränsa byggnadens knockhöjd för att skapa en sockelvåning med högre höjd än resterande våningsplan i byggnaden. Regleringen har sitt stöd i 2 kap 6 § 1 p PBL genom att anpassa bebyggelsen efter rådande stads- och landskapsbild.
- h₄ Högsta nockhöjd är 39.5 meter ovan angivet nollplan**
Syftet med egenskapsbestämmelsen är att begränsa byggnadens knockhöjd till vad som motsvarar en förhöjd bottenvåning och 10 våningar för bostäder för att skapa en variation i höjd mellan kvarterets olika byggnadsdelar. Regleringen har sitt stöd i 2 kap 6 § 1 p PBL genom att anpassa bebyggelsen efter rådande stads- och landskapsbild.

LÄGENHETSFÖRDELNING OCH STORLEK PÅ LÄGENHETER

- v₁ Enkelsidiga lägenheter mot Hansagatan får högst vara 35 m2 stora**
Syftet med egenskapsbestämmelsen är att säkerställa att bullerförordningens krav efterföljs i enlighet med 2 kap 5 § 1 p PBL.

MARKRESERVAT FÖR ALLMÄNNYTTIGA ÄNDAMÅL

- u₁ 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. Bestämmelsen har stöd i 2 kap 5 § 3 p PBL.
- x₁ 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. Bestämmelsen har stöd 2 kap 5 § 3 p PBL.
- x₂ Markreservat för allmännyttig gång- och cykeltrafik**
Syftet med egenskapsbestämmelsen är att säkerställa att det finns tillräckligt med utrymme för gång- och cykelvägar vid korsningen Hansagatan och Gymnasiegatan. Bestämmelsen har stöd 2 kap 5 § 3 p PBL.
- x₃ Markreservat för allmännyttig gångtrafik till en fri höjd av 2.5 meter**
Syftet med egenskapsbestämmelsen är att säkerställa att det finns tillräckligt med utrymme för gång- och cykelvägar vid korsningen Hansagatan och Gymnasiegatan. Syftet med att reglera lägsta fri höjd är att säkerställa att byggnaden inom fastigheten kan kraga ut ovanför. Bestämmelsen har stöd 2 kap 5 § 3 p PBL.

UTFORMNING

- f₁ 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. Regleringen har sitt stöd i 2 kap 3 § 1 p PBL genom att bidra till att skapa en estetiskt tilltalande utformning.
- f₂ Utkragande byggnadsdelar får maximalt vara 31 meter breda**
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

varierande byggnadsvolymer motverkas. Regleringen har sitt stöd i 2 kap 3 § 1 p PBL genom att bidra till att skapa en estetiskt tilltalande utformning.

f₃

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.

f₄

I lägenheter större än 35 m² ska minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet orienteras mot en ljuddämpad sida

Syftet med egenskapsbestämmelsen är att säkerställa att de lägenheter där trafikbullret överstiger bullerförordningens krav ska göras genomgående, för att skapa goda livsmiljöer i enlighet med 2 kap 5 § 1 p 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 UTRYMMESFÖRVARV

SKYLDIGHET TILL INLÖSEN

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

RÄTT TILL INLÖSEN

Någon rätt till inlösen finns inte heller i aktuell detaljplan.

FASTIGHETSRETTSLIGA FRÅGOR

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

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

FASTIGHETSINDELNINGSBESTÄMMELSER

Det finns inga särskilda fastighetsindelningsbestämmelser förutom att mark från Gärdet 1:20 ska kunna fastighetsregleras till fastigheten Karolinen 1 för att överensstämma med detaljplanen. Dessutom ska en 3D-fastighet kunna bildas på markplan och den privata fastigheten Intendenten 1 utökas med kommunal mark avseende den nya kundentrén. 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 och under 3D-utrymmet.

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.

För 3D-fastigheten och bostadsfastigheten kommer det också bildas en eller flera gemensamhetsanläggningar för att kunna förvalta, underhålla och sköta drift kvarter 7 på ett bra sätt.

RÄTTIGHETER

Ledningsrätt

Någon ny ledningsrätt planeras inte bildas i samband med denna detaljplans genomförande.

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.

Marksanering

Någon marksanering är inte aktuell eftersom markproverna inte påvisar några föroreningar. Förhöjda bakgrundshalter kan dock förekomma likt övriga Kungälv.

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 avloppsledningarna finns i och i anslutning till planområdet. Tillkommande

Brandvatten och släckvatten

Hanteras inom kommunens allmänna platsmark.

Dagvatten

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

Ett fördröjningsmagasin för dagvatten behöver anläggas på allmän platsmark för att uppnå Kungälv kommunens krav på fördröjning av dagvatten (Sigma Civil AB 2023-02-01). Dagvattenmagasinet ska fördröja dimensionerande nederbörd med 10 års återkomsttid och 1,25 i klimatafaktor till ett utflöde på 15 l/s ha (Dagvattenpolicy, 2017). Dagvattenutredningen redovisar hur grönytor på tak och innergård kan bidra till dagvattenhållning inom kvartersmark, och uppmuntras av kommunen. Dimensioneringen av fördröjningsmagasin ska dock utgå ifrån att ingen dagvattenhantering sker inom Kvartersmark då detta ej säkerställs i detaljplan.

Samordning med VA-enheten angående skötsel av fördröjningsmagasin hanteras under detaljprojektering.

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

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

UTBYGGNAD ALLMÄN PLATS

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

UTBYGGNAD VATTEN OCH AVLOPP

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

EKONOMISKA FRÅGOR

PLANEKONOMISK BEDÖMNING

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

PLANAVGIFT

Någon planavgift kommer inte tas ut i samband med bygglovsprocessen.

DRIFT ALLMÄN PLATS

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

DRIFT VATTEN OCH AVLOPP

Endast en marginell driftkostnadsökning föranleds av utbyggnaden av servisleddningarna 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 löper ut 2024-12-31 och ska ersättas med ett marköverlåtelseavtal som bygger på de villkoren som framgår av markanvisningsavtalet och det vinnande anbudet. Det råder i dagsläget stor osäkerhet om bolaget avser att fullfölja projektet vilket i förlängningen kan leda till en ny markanvisningstävling när detaljplanen vunnit laga kraft.

TIDPLAN FÖR GENOMFÖRANDE

Efter att detaljplanen har vunnit laga kraft kommer kommunen sälja byggrätten avseende kvarter 7 till en exploatör. Kommunen kommer 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 detaljplanen vunnit laga kraft. 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 år 2 efter detaljplanens lagakraftvinnande. Om ovanstående inträffar kommer byggnationen att starta mellan 12-24 månader efter att detaljplanen vunnit laga kraft och byggtiden bedöms vara cirka 2 år. Kommunen kommer i slutet av byggtiden anlägga de allmänna ytorna runt kvarter 7.

Snarast 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.

PRÖVNING ENLIGT ANNAN LAGSTIFTNING

FASTIGHETSBLIDNINGSLAG

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, 2021
- Bostadsförsörjningsprogram, 2020–2022
- Energiplan, 2010
- Miljöprogram för Kongahälla, 2010, reviderad 2015
- Avfallsplanen 2030: Göteborgsregionen minskar avfallet, antagen av kommunstyrelsen 2020

UTREDNINGAR

- Gestaltungsprogram för Kongahälla, Mediator AB/White/Kungälv kommun, 2009-10-05, reviderad 2015-02-02
- Geoteknisk utredning PM – Detaljplan Kvarter 7, Awer Geoteknik, 2022-11-04
- Geoteknisk utredning MUR – Detaljplan för Kvarter 7, Awer Geoteknik, 2022-11-04
- VA- och dagvattenutredning – Detaljplan Kvarter 7, Sigma Civil AB, 2023-02-01
- Risker med transport av farligt gods PM – Kongahälla Östra, Norconsult, 2015-10-20
- Översiktlig miljöteknisk markundersökning av Kongahällaområdet/Vita Fläcken, Golder Associates, 2005-10-21
- Trafikutredning i samband med detaljplan Del av Gärdet 1:20 och Karolinen 1, "Kvarter 7", Norconsult AB, 2023-05-11

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

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

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

KOMMUNALA

DETALJPLAN

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

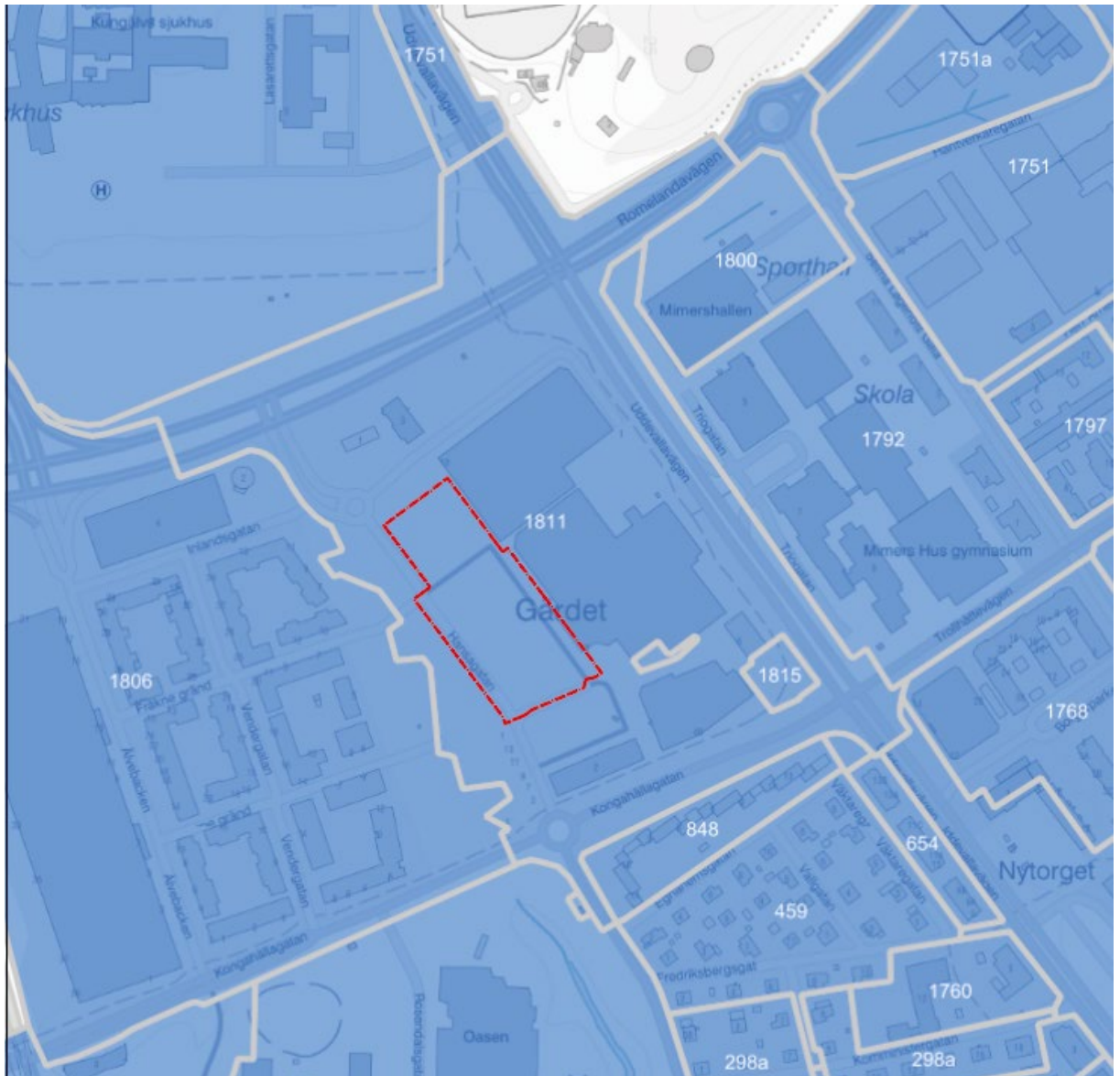


Bild 18. Gällande detaljplan för Gärdet 1:20, Intendenten 1 m.fl. ”Kongahälla Östra” (plan nr 1811) vann laga kraft 2015-12-04, rev 2016-03-03. Planområden för Kvarter 7 markerat med röd streckad linje.



Bild 19. Utklipp ur gällande detaljplan för Gärdet 1:20, Intendenten 1 m.fl. "Kongahälla Östra". Planområde för detaljplan Kvarter 7 markerat med röd linje.

BESLUT OM NYTT PLANARBETE

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

ÖVERSIKTSPLAN

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

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

ÖVRIGA KOMMUNALA STYRDOKUMENT

DAGVATTENPLAN FÖR KUNGÄLVS KOMMUN

Kommunens dagvattenplan består av dagvattenpolicy, dagvattenhandbok och åtgärdsförslag.

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

BOSTADSFÖRSÖRJNINGSPROGRAM

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

ENERGIPLAN

Energiplan för Kungälv kommun (antagen av Kommunfullmäktige 2010-02-11). Syftet är att åstadkomma en effektiv och resurssnål energi- och transportanvändning som är baserad på förnybara energikällor. Det innebär bland annat att skapa goda förutsättningar för resor med kollektivtrafik, att ställa krav på miljöanpassat byggande vid nybyggnation och att ansluta bebyggelse till förnyelsebar fjärrvärme.

MOBILITETSPOLICY

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

Mobilitetspolicyns övergripande mål är:

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

PARKERINGSNORM

Det aktuella planområdet tillhör enligt Kungälv parkeringsnorm (antagen av Kommunfullmäktige 2021) Zon A – Innerstaden. Inom zon A beräknas tillgängligheten till kollektivtrafik och cykelbanor vara mycket god. Markparkeringar har lägre prioritet och parkeringar bör förläggas under mark, överdäckad eller i parkeringshus. Parkeringsnormen innehåller parkeringstal för både bilparkering och cykelparkering.

Inom zon A krävs åtta bilparkeringsplatser per 1000 kvadratmeter bruttoarea bostad varav sju för boendeparkering och en för besöksparkering. Det krävs 22 cykelparkeringsplatser varav 20 för boendeparkering och två 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 ifrån ansvar, via ett så kallat parkeringsfriköp, och överlåta ansvaret till tredje part. Ett sådant avtal måste inkomma till kommunen inför bygglovsansökan där Bygglovenheten 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 avsteg från parkeringstalen genom att uppfylla kriterierna för de olika reduktionspaketen som anges i den. 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.

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 belägget 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 belägget utanför planområdet.

MILJÖKVALITETSNORMER

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

LUFT

De beräkningar som Kungälv kommun genomfört avseende luftkvalitet visar på risk för överskridande av miljö kvalitetsnormerna för luft i Kungälv centrala delar och längs E6.

Fler mätningar och beräkningar av luftkvaliteten planeras genomföras för att bättre klargöra och utvärdera luftkvaliteten i staden och hur den väntas förändras med planerade ombyggnadsprojekt, under tillsyn av kommunens miljö enhet.

VATTEN

Planområdet ligger inom delavrinningsområdet "Ovan Kvillen" för recipienten Nordre Älv. Nordre Älvs kemiska status är klassad som *uppnår ej god* på grund av att gränsvärdena för perflouroktansulfon (PFOS), kvicksilver och dienyleterar (PBDE) överskrids. För att säkerställa att förutsättningarna att uppfylla MKN inte försämras ställer Kungälv kommunens krav på dagvattenrening genom tillämpning av kommunens dagvattenplan.

NATUR

Planområdet är i sin helhet en utpräglad urban miljö som saknar höga naturvärden. Ca 75 meter från planområdet anläggs en park 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

En VA- och dagvattenutredning (Sigma Civil, 2023-02-01) har tagits fram.

Dagvattenutredningen anger följande: Planområdet utgörs nästan uteslutande av hårdgjorda ytor, till största del asfalterad markparkering. Dagvatten leds idag delvis via dagvattenbrunnar och delvis via ett växtbeklätt svackdike och en dräneringsledning innan det avleds till det kommunala dagvattennätet. Marken består huvudsakligen av postglacial lera med låg genomsläpplighet. Topografin är relativt flack med en huvudsaklig lutning mot sydväst. Det finns inga instängda områden, eventuella skyfallsflöden kan ytledes rinna av området åt sydväst.

FÖRDRÖJNING AV DAGVATTEN

I Kungälv kommun ställs krav att fördröjning av dagvatten i första hand ska ske inom fastighet eller inom kvartersmark vid nyexploatering. Den fördröjningsvolym som krävs ska vara dimensionerad att klara av att ta hand om en nederbörd med 10 års återkomsttid och 1,25 i klimatfaktor till ett utflöde på 15 liter i sekunden per hektar.

För att tillgodose kommunens krav på fördröjning av dagvatten för Kvarter 7 krävs en effektiv magasineringsvolym på 20,8 kubikmeter med maximalt tillåtet utflöde på tre liter per sekund förutsatt att 50% av taktorna inom kvarteret anläggs som gröna.

Förutsättningarna för att anordna fördröjningen på ett ändamålsenligt sätt inom kvarteret är begränsade på grund av dess storlek och den höga exploateringsgraden. Fördröjningsmagasin kan därför behöva placeras inom allmän platsmark.

RENING AV DAGVATTEN

I Kungälv kommun ställs krav på rening av dagvatten för att säkerställa att dagvatten inte påverkar recipientens kemiska status negativt. Genomförd VA- och dagvattenutredning har beräknat befintliga och framtida föroreningskoncentrationer med hjälp av verktyget StormTac. I dagsläget beräknas halterna av bly, koppar, kadmium, zink och suspenderat material ligga över kommunens riktvärden för dagvatten.

Framtida föroreningskoncentrationer har beräknats med och utan rening för tre alternativa takbeklädnader på ny bebyggelse: fullt utnyttjat grönt tak (ca 85 %), 50 % grönt tak och 0 % grönt tak. Bäst reningseffekt beräknas nås med 50 % grönt tak samt rening i fördröjningsmagasin, samtliga föroreningskoncentrationer beräknas i detta alternativ understiga kommunens riktvärden för dagvatten.

FÖRORENINGAR I MARK OCH VATTEN

Området har historiskt utgjorts av jordbruksmark fram till 1980-talet då området exploaterades och omvandlades till en handelsplats, det aktuella planområdet har sedan dess utgjorts av parkeringsplatser.

I en översiktlig miljöteknisk markundersökning (Golder Associates 2005-10-21) konstateras att mark och grundvatten inom det aktuella undersökningsområdet, Kongahällaområdet och Vita Fläcken, inte är påverkade av den verksamhet som bedrivits. Undersökningen konstaterar att inga förhöjda halter av föroreningar har påvisats i några undersökta punkter. Det bedöms därmed inte finnas någon risk för negativa effekter på människa och miljö vid nuvarande eller framtida markanvändning.

HÄLSA OCH SÄKERHET

OMGIVNINGSBULLER

Trafikbuller

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

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

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

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

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

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

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

Industribuller

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

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

Buller inom planområdet

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

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

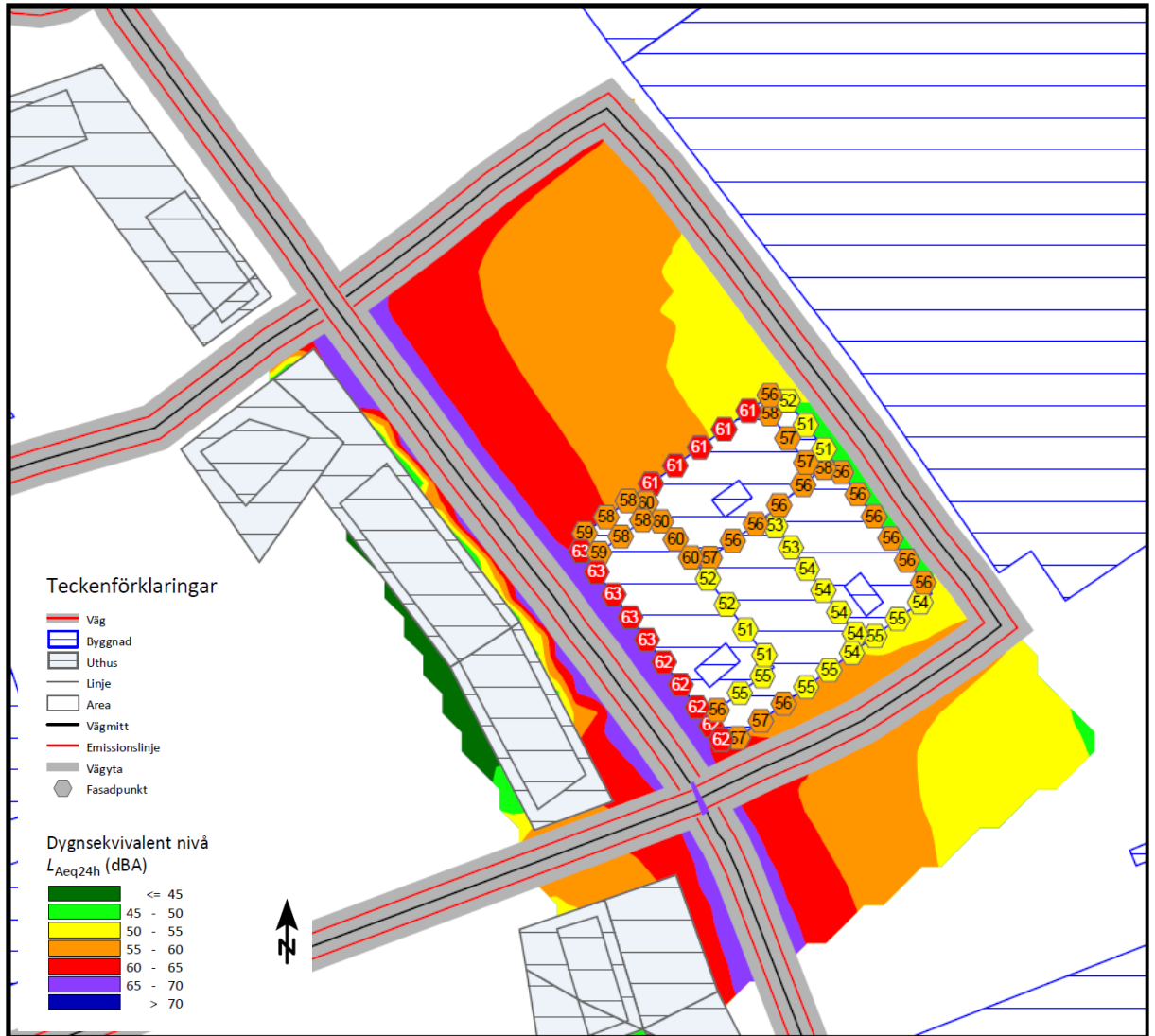


Bild 20. Illustration på högst uppmätta dygnsekvivalent nivå på respektive fasad. För redovisning i 3D se bilaga 7 i bullerutredning.

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



Bild 21. Bild från bullerutredning (PE Teknik & Arkitektur 2023-05-24) med benämning för de olika byggnadsvolymer inom Kvarter 7.

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

Hus A

Riktvärdet 60 dBA ekvivalent ljud överskrids på fasad 4 med 1 dB vid en beräkningspunkt på våningsplan 16. För att uppfylla förordningen ska antingen minst hälften av bostadsrummen vara 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.

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

Enligt genomförd VA- och dagvattenutredning (Sigma Civil, 2023-02-01) riskerar inte vatten att samlas inom planområdet vid skyfall. Inga större flödesvägar korsar heller planområdet vid skyfall. Risken för att skador på byggnader ska uppkomma till följd av översvämningar bedöms som liten. För att få en säker dagvattenavrinning vid skyfall är det viktigt att ny bebyggelse och kringliggande mark höjdsätts så att instängda områden och plana ytor undviks. Ny bebyggelse bör höjdsättas så att återkomsttiden för översvämningar med skador på byggnader inträffar mer sällan än var 100:e år.

RISK FÖR RAS, SKRED OCH EROSION

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

RISK FÖR RADON

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

GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN

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

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

GRUNDLÄGGNING

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

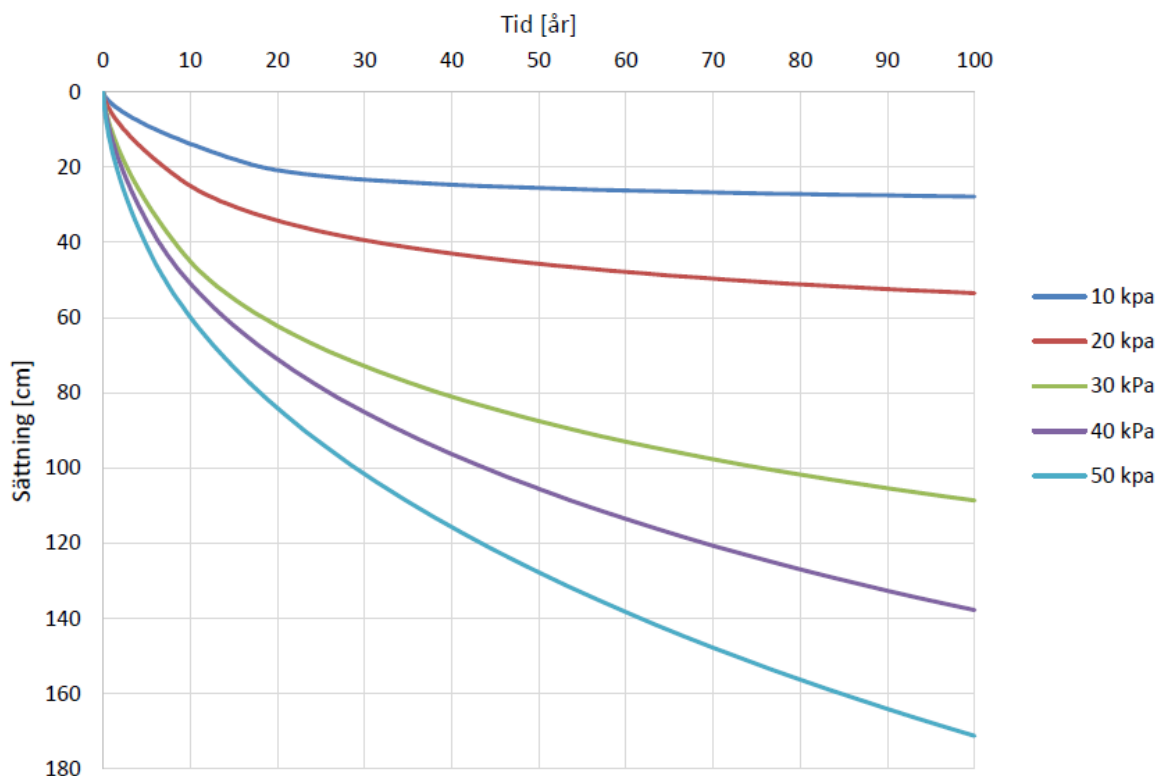


Bild 22. Beräknade sättningar i cm i relation till tid, ur Geotekniskutredning PM, Awer Geoteknik, 2022-11-04. Sättningsberäkningar har utförts för lerdjup om 30 meter.

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

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

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

HYDROLOGISKA FÖRHÅLLANDEN

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

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

KULTURMILJÖ

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

FYSISK MILJÖ

BEFINTLIG BEBYGGELSE

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



P-hus Tre Kungar från 2010-talet



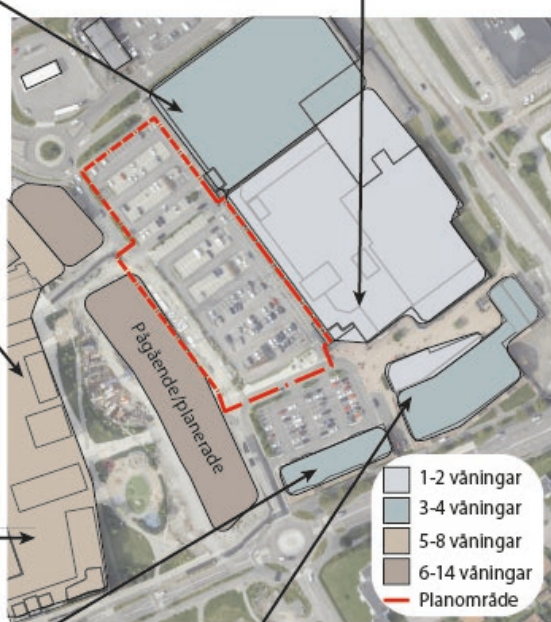
Ica Maxi entré, byggnad från 1980-talet



Kavrer 5 från 2010-talet



Kavrer 9 från 2010-talet



Byggnad vid vita fläcken från 1980-talet
Bild 23. Närliggande befintlig bebyggelse.



Byggnad vid vita fläcken från 1980-talet

STADSBILD / LANDSKAPSBILD

Kungälv 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. Kungälv 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 och uppförandet av Kongahälla området. Utvecklingen av Kongahälla har haft stor påverkan på stadsbilden med en täthet och storskalighet som är ny för Kungälv. Nya resecentrum och Kongahälla center har skapat nya entréer till staden, och nybyggnation på 14–23 våningar planeras i området. Kongahällas höga bebyggelse tillsammans med höga hus (i Kungälvs mått mätt) i närliggande detaljplaner kommer påverka stadssiluetten och torna upp sig över den annars relativt låga bebyggelsen.

GRÖNSTRUKTUR

Ca 70 meter väster om planområdet ligger Bäckparken som är 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 lekplatsen 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, 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

Inom området och i direkt anslutning till kvarter 7 är trafiknätet delvis utbyggda och delvis under arbete. Trafiknätet i området idag är i princip utbyggt enligt gällande plan med undantaget för att Hansagatan som inte är utbyggd och inte ännu är öppen för trafik. I stället leds biltrafik via Gymnasiegatan mellan parkeringsplatserna och längs ICA:s fasad. Hansagatan är planerad som en gångfartsgata i tidigare planarbete som innebär att gatan utformas som en enda gemensam yta för alla trafikanters där fordon skall hålla gångfart dvs 7 km/h.

Fräkne Gränd och Torpe Gränd är gångfartsgator som alla olika trafikslag får använda men alla skall ta sig fram i gångfart på de gåendes villkor.

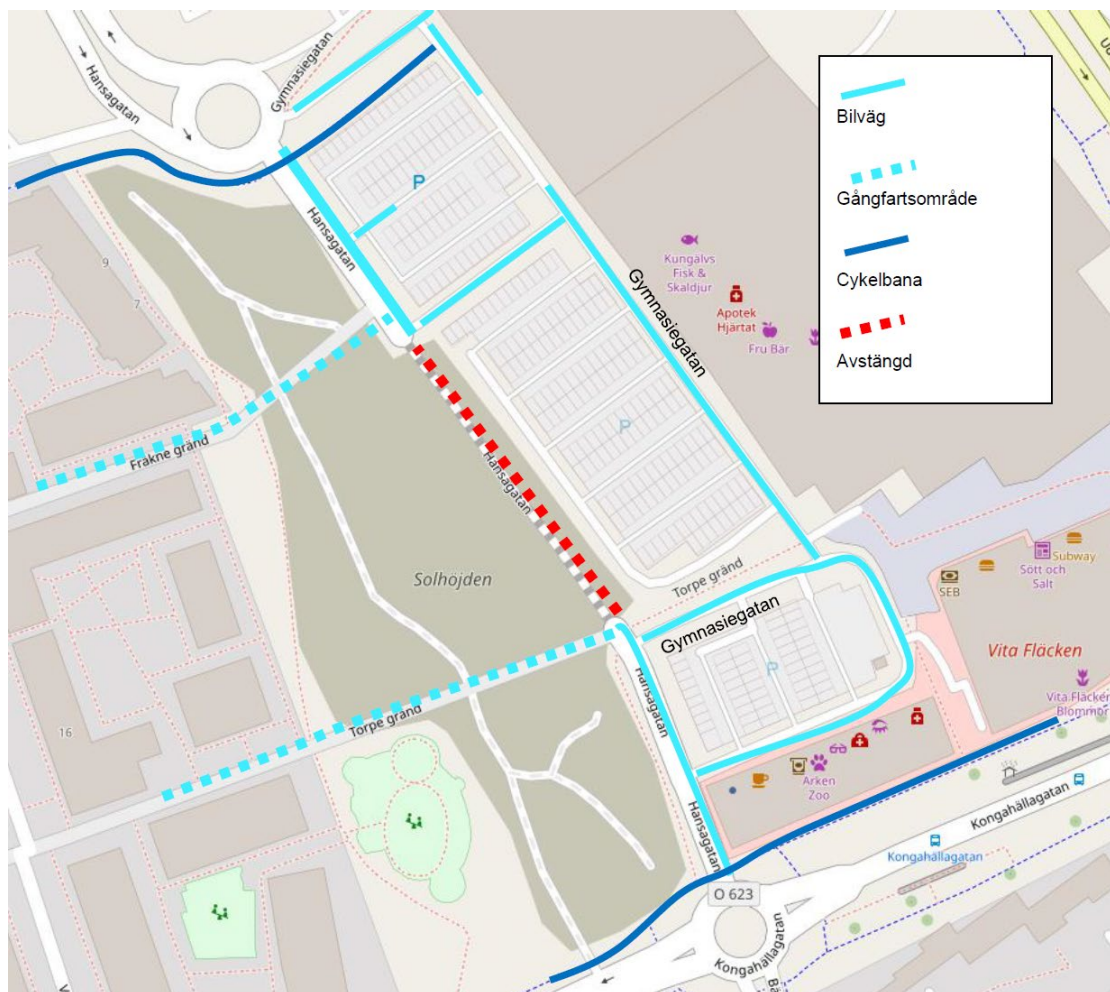


Bild 24. Kartklipp från trafikutredningen (Norconsult AB, 2023-05-11) som visar trafiknätet i dagsläget.

GÅNG-, CYKEL OCH MOPEDTRAFIK

Ett välanvänt gångstråk som sträcker sig från Kongahälla köpcenter via Torpe gränd och vidare förbi vita fläcken och Mimershushuset 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 cyklister hänvisade till att använda körbanor.

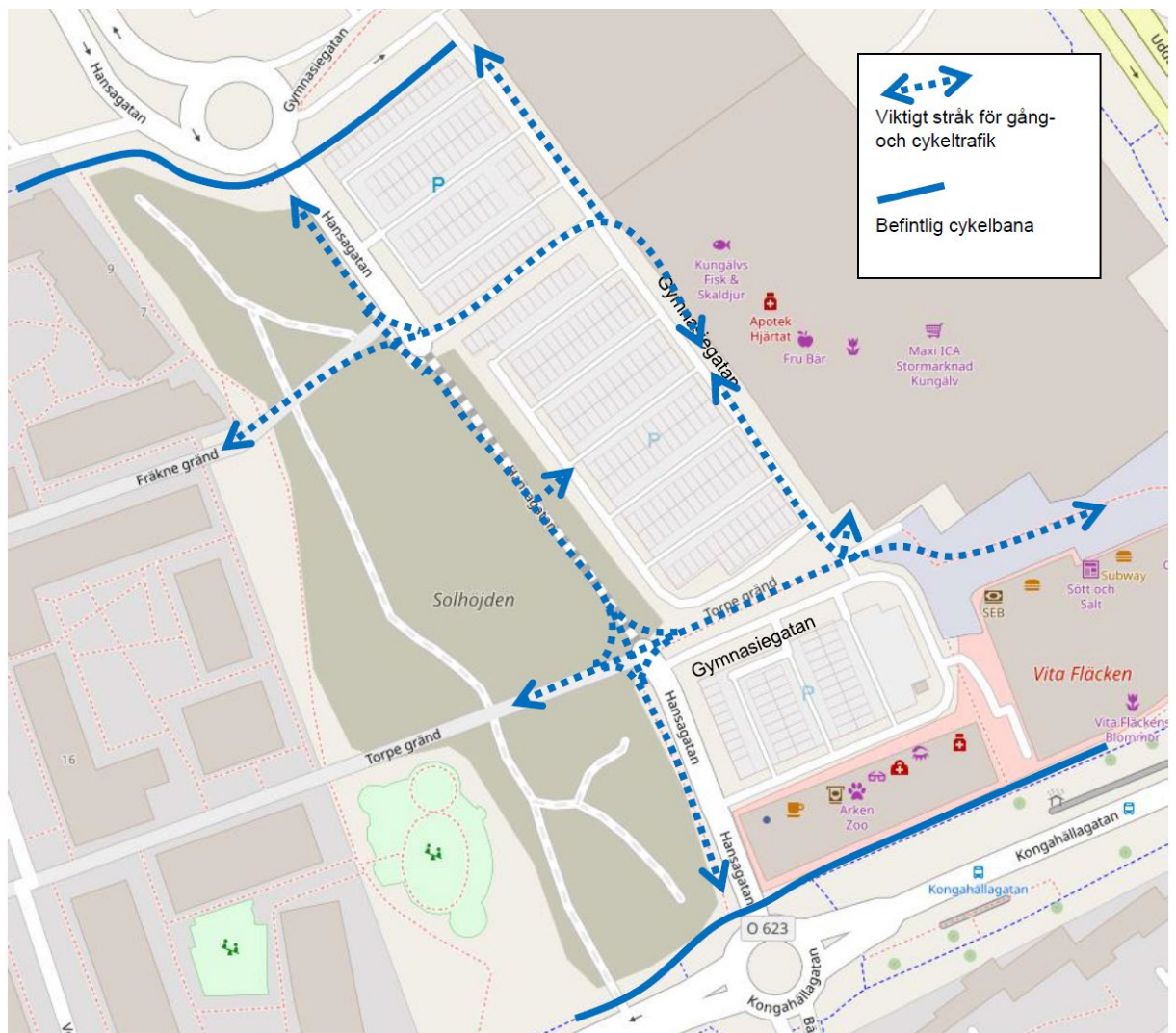


Bild 25. Karturklipp från trafikutredningen (Norconsult AB, 2023-05-11) som visar stråk där fotgängare och cyklister bedöms ha stort behov av att komma fram inom och i anslutning till planområdet.

KOLLEKTIVTRAFIK

Kvarter 7 byggs mycket nära flera kollektivtrafikhållplatser och ligger ca 350 meter från Kungälvns 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 Kungälvns mål om ökad andel kollektivtrafiksresenärer.

TEKNIK

VATTEN OCH AVLOPP

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

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

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

BRANDVATTEN

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

EL

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

VÄRME

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

AVFALL

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

KONSEKVENSER

FASTIGHETER OCH RÄTTIGHETER

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

RIKSINTRESSEN

Inga riksintressen bedöms påverkas av planförslaget.

HUSHÅLLNINGSBESTÄMMELSER ENLIGT 3 KAP.

MILJÖBALKEN

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

MILJÖKVALITETSNORMER

LUFT

Beräknad trafikökning till följd av planförslaget bedöms inte märkbart förändra luftkvaliteten. Alla tillskott av trafik i stadskärnan bidrar dock till den kumulativa effekten i stadskärnan, som kan innebära en försämring i luftkvaliteten. Lokaliseringens centrala läge ger dock goda förutsättningar för alternativa färdmedel till bilen med service, handel och kollektivtrafik inom kort gång- och cykelavstånd.

VATTEN

I framtiden VA- och dagvattenutredning för Kvarter 7 (Sigma Civil 2023-02-01) har beräkningar för föroreningsnivåer före och efter genomförande av detaljplanen genomförts. Planområdet ligger i delavrinningsområdet Ovan Kvillen i Nordre älvs vattendragsyta för tillrinningsområdet för recipienten Nordre Älv. Både fördröjning och rening av dagvatten kommer att marginellt förbättras i och med detaljplanens genomförande.

Tabellerna nedan redogör nuvarande föroreningskoncentrationer, kommunens riktvärden samt hur värdena ser ut efter byggnation där rening sker genom fördröjningsmagasin och med 50% gröna takytor.

PARAMETER	RIKTVÄRDE	ENHET	BEFINTLIGT
FOSFOR (P)	150	µg/l	150
AMMONIUMKVÄVE (NH4)	2500	µg/l	1500
BLY (PB)	14	µg/l	19
KOPPAR (CU)	15	µg/l	38
KADMIUM (CD)	0,4	µg/l	0,42
KROM (CR)	15	µg/l	14
NICKEL (NI)	20	µg/l	5,7
ZINK (ZN)	60	µg/l	130
SUSPENDERAT MATERIAL (SS)	40	mg/l	130

Bild 26. Föroreningskoncentrationer i dagsläget

PARAMETER	RIKTVÄRDE	ENHET	TAKALTERNATIV 2, 50% GRÖNT TAK
FOSFOR (P)	150	µg/l	84
AMMONIUMKVÄVE (NH4)	2500	µg/l	800
BLY (PB)	14	µg/l	0,74
KOPPAR (CU)	15	µg/l	5,3
KADMIUM (CD)	0,4	µg/l	0,16
KROM (CR)	15	µg/l	2,4
NICKEL (NI)	20	µg/l	1,6
ZINK (ZN)	60	µg/l	17
SUSPENDERAT MATERIAL (SS)	40	mg/l	7,1

Bild 27. Föroreningskoncentrationer efter rening

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). Den föreslagna utformningen för motortrafiken innebär höjda bullernivåer utmed Hansagatan mellan Kvarter 7 och Kvarter 6. För att säkerställa goda ljudnivåer kommer detaljplanen behöva reglera byggrätten för Kvarter 7 med bullerbestämmelser. Dessa kommer utredas vidare till detaljplanens granskningskede.

FYSISK MILJÖ

BEFINTLIG BEBYGGELSE

Den planerade bebyggelsen bedöms inte medföra någon direkt påverkan på befintlig bebyggelse i området. Utformning av allmänplatsmark kan påverka omkringliggande fastigheters möte med gatan och miljö direkt utanför bostäderna, (se konsekvenser trafik).

STADSBILD

Den nya bebyggelsen inom Kvarter 7 kommer att ge avtryck Kungälv på Kungälv stadsbild. Det nya kvarteret på upp till 16 våningar kommer att sticka upp över majoriteten av bebyggelsen i stadsdelen Kongahälla och kringliggande områden. Utöver Kvarter 7 finns ytterligare tre höghus planerade i Kongahälla, två 12 våningshus och ett 23 våningshus. Tillsammans med dessa kommer Kvarter 7 att signalera Kongahälla från långt håll samt förstärka bilden av en stadsdel med hög exploateringsgrad och varierande byggnadshöjder.

Bilderna nedan illustrerar den nya bebyggelsen inom Kvarter 7 tillsammans med de andra planerade höghusen i förhållande till befintlig bebyggelse från olika platser i Kungälv.

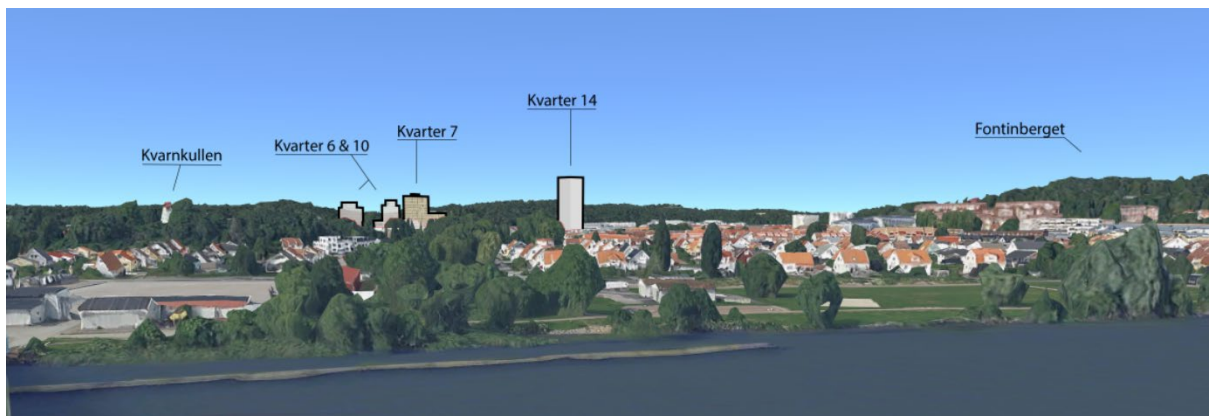


Bild 28. Illustration av Kvarter 7 samt planlagd bebyggelse i Kongahälla området i vy från Nordreälvbron (E6). Kvarter 7 tillsammans med Kvarter 6, 10 och 14 kommer synas från långt håll.

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, påverkans 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



KL 10.00



KL 12.00



KL 15.00

Bild 29. Sol- och skuggstudie

SOCIALA KONSEKVENSER

BARNPERSPEKTIV

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

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

TILLGÄNGLIGHET

Planområdet bedöms ha goda förutsättningar för att leva upp till tillgänglighetskraven för funktionshindrade. Planområdet och 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 Kungälv's mål om ökad andel kollektivtrafiksresenärer.

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

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

MÖTESPLATSER

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

TRAFIK

MOTORTRAFIK

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

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

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

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

GÅNG- OCH CYKELTRAFIK

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

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

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

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

Agne Mårtensson, byggledning

Alva Kalm, VA-ingenjör

Amela Keserovic, projektledare

Ann-Charlotte Stålhandske, trafikingenjör

Denis Nähring, mark och exploateringsingenjör

Fredrik Horn, miljöinspektör

Hans Nilsson de la Croix, planarkitekt

Jenny Bjönness Bergdahl, trafikstrateg

Jürgen Persson, GIS-ingenjör

Lina Junedahl, miljöingenjör

Maria Young, trafikutredare

Maria Örenfors, planarkitekt

Oskar Mikaelsson, planarkitekt

Ullrika Engström, bygglovshandläggare

Åsa Johansson, stadsarkitekt

SAMHÄLLE OCH UTVECKLING

Pernilla Attnäs björk
T.f. Planchef

Oskar Mikaelsson
Planarkitekt

Hans Nilsson de la Croix
Planarkitekt