

PLANPROGRAM

ÅSEBERGET

Rollsbo 1:32, m. fl.

i Kungälv, Kungälvs kommun

Programsamrådshandling
Ärende: KS2021/0772
2024-03-20, Kungälv



**KUNGÄLVS
KOMMUN**

ÅSEBERGET

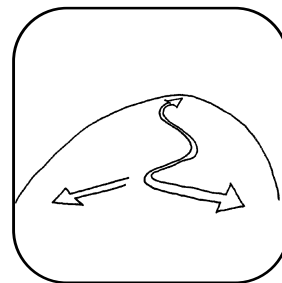
På Åseberget möjliggörs för en helt ny stadsdel nära centrala Kungälv, med en direkt koppling till det planerade arenaområdet.

Här tillkommer ca 2000 nya bostäder på berget i ett centralt läge med goda utsiktsmöjligheter. Grönskan ska vara dominerande på berget, med gott om parker och naturtytor, som erbjuder varierade miljöer och olika typer av aktiviteter. Infrastrukturen ska anläggas för att skapa goda kopplingar till omgivande områden, inte minst för fotgängare och cyklister. Stadsdelen ska präglas av innovativa och hållbara lösningar som skapar ett bostadsområde utöver det vanliga.

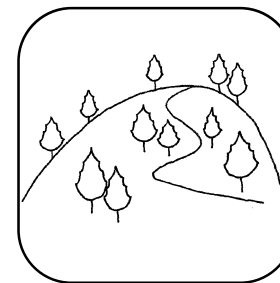
Detta planprogram är första steget i att studera de möjligheter, förutsättningar och riskfaktorer det skulle innebära att exploatera berget.



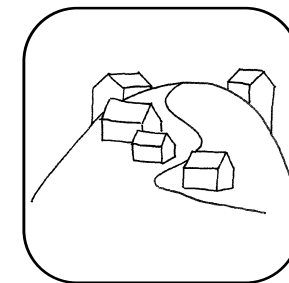
Foto från berget: HSB



EN SAMMANLÄNKAD STAD



GRÖNT OCH HÅLLBART



ARKITEKTUR I SAMKLANG MED
BERGETS TOPOGRAFI

INNEHÅLL

INLEDNING	3
Motiv	4
Syfte och bakgrund	5
Vision	6
Visionens fokusområden	7
PROGRAMFÖRSLAG	8
Övergripande struktur	9
Mobilitet och trafik	10
Grönstruktur	15
Bebyggelsestruktur	20
Hälsa och säkerhet	32
Livet på berget	34
PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR	35
Planeringsunderlag	36
Styrande dokument	37
Fysisk och social miljö	39
Mobilitet och trafik	40
Natur och rekreation.....	42
Markförhållanden	37
Tekniska förutsättningar	39
Miljö, hälsa och säkerhet	48

KONSEKVENSER	50
Konsekvenser	51
Mobilitet och trafik	52
Natur och rekreation	54
Miljö, hälsa och säkerhet	55
GENOMFÖRANDE	57
Genomförandefrågor	58
Fastighetsrättsliga frågor	59
Ekonomiska frågor	60
Tekniska frågor	61
MEDVERKANDE	62

INLEDNING

MOTIV

SYFTE & BAKGRUND

VISION

VISIONENS FOKUSOMRÅDEN

MOTIV

VAD ÄR ETT PLANPROGRAM?

Ett planprogram omfattar ofta ett större område och tas fram för att underlätta kommande detaljplanearbete. Planprogrammet kan sedan utgöra underlag för en eller flera detaljplaner.

Inom arbetet med ett planprogram kan översiktliga utredningar och visioner tas fram. Viktiga frågor och planeringsförutsättningar utreds i ett större perspektiv.

Programmet ställs ut på samråd för att föra dialog med berörda, sakägare och remissinstanser med flera för att ge möjlighet till insyn och påverkan innan planen får ett alltför konkret innehåll. Kommunens ställningstaganden och beslutsunderlag utökas på så sätt med fler erfarenheter och synpunkter. Till skillnad från detaljplaner är planprogram inte juridiskt bindande. Det finns heller inga lagkrav på innehållet i ett planprogram utan det är upp till kommunen att välja en lämplig nivå på planeringen.

VARFÖR TAS DETTA PROGRAM FRAM?

Kungälv kommun växer och så även centralorten Kungälv. I Kommunens budgetdirektiv framgår det att Kungälv kommun har en ambition att vara ett levande lokalsamhälle och att Kungälv ska vara en trivsamt och sammanhållen tätort. I Kungälv ska det också finnas en god planering för attraktivt boende i olika former och behov genom hela livet. Åseberget är ett obebyggt område med ett centralt läge. Här finns goda förutsättningar att anlägga ett nytt bostadsområde som bidrar till

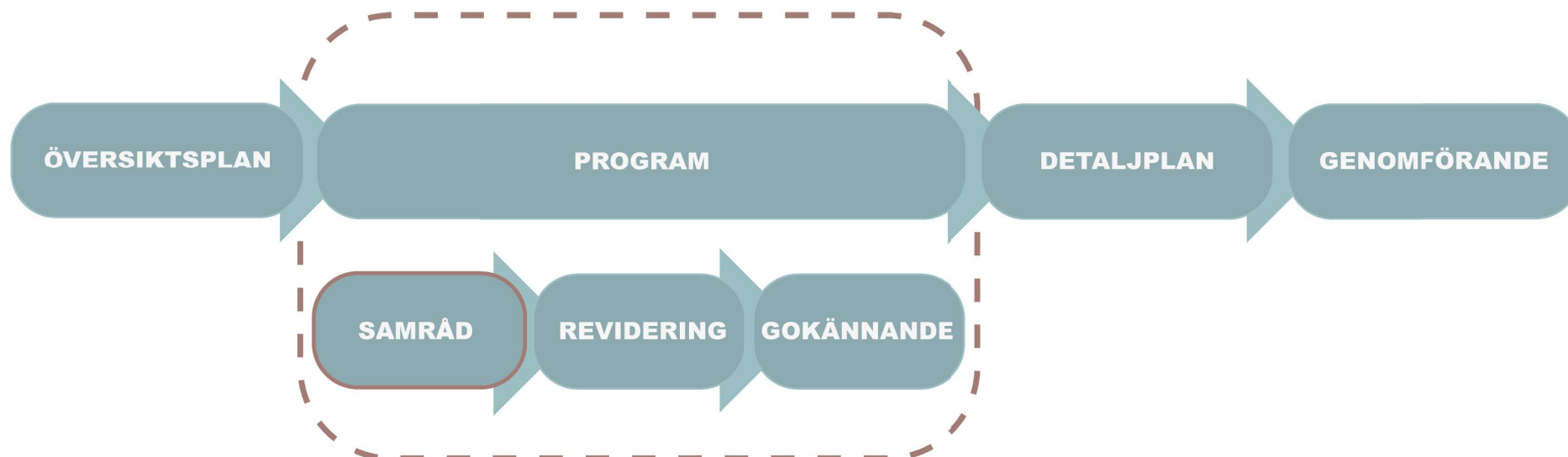
att uppfylla dessa kommunala bostadsmål som möjliggör ett bättre användande av denna yta. Samtidigt kan Åseberget bli en stadsdel med höga ambitioner som tillför nya kvaliteter till staden.

SAMRÅD

Planprogrammet är utställt för samråd. I samrådet har kommunen möjligheten att inhämta information och synpunkter från allmänheten, exploatörer, myndigheter, boende och fastighetsägare och andra förvaltningar.

FORTSATT ARBETE

Efter samrådstillfällets slut sammanställs inkomna synpunkter i en samrådsredogörelse och planprogrammet kan revideras. Planprogrammet godkänns därefter i kommunstyrelsen. Planprogrammet utgör efter godkännandet en grund för den fortsatta planeringen av området.



SYFTE & BAKGRUND

Syftet med planprogrammet är att möjliggöra för byggnation av en ny stadsdel i centrala Kungälv. Det idag obebyggda berget ska omvandlas till en ny integrerad del av Kungälv som tar vara på de kvaliteter berget innebär, med utblickar och möjlighet till bostadsnära rekreation. Programmet syftar även till att möjliggöra en stadsdel där innovation och hållbara lösningar premieras. En viktig målsättning är att Åseberget ska sammanlänkas med kringliggande områden i centrala Kungälv och överbygga de barriärer som finns i form av bland annat vägar och höjdskillnader.

BAKGRUND

Det kommunala exploateringsbolaget Bokab - Bohusläns Kommunala Exploaterings AB - fick under 2013 positivt planbesked för en utveckling av Åseberget med bostäder och verksamheter. Samtidigt beslutade kommunen om att låta uppföra ett planprogram inför kommande detaljplanearbete. Kommunen ser exploateringen av Åseberget som en möjlighet att ta till vara på det centrala

området och skapa en attraktiv stadsdel som tillför något i staden.

OMRÅDET

Åseberget är ett mestadels obebyggt berg, strax nordväst om Kungälvs centrum, mellan Rollsbo industriområde och bostadsområdet Komarken. Avsikten är att möjliggöra för cirka 2000 nya bostäder samt förskola och äldreboende inom området. Antalet kan komma att anpassas både uppåt och neråt baserat på bebyggelsens sammansättning och de förutsättningar som framkommer i kommande planarbete. .

Programområdets gräns har dragits i kanten av de omkringliggande bilvägarna: E6, Rollsbovägen och Bultgatan. I söder har ett område söder om Marstrandsvägen inkluderats i programområdet, då bebyggelsen från Åseberget bör ansluta mot ytan vid Utmarksvägen. Del av befintlig bebyggelse längs Bultgatan och Marstrandsvägen ligger inom området, men inga förändringar föreslås på dessa ytor.



Karta som visar berörda fastigheter på Åseberget.

EXPLOATÖR, UPPLÄGG

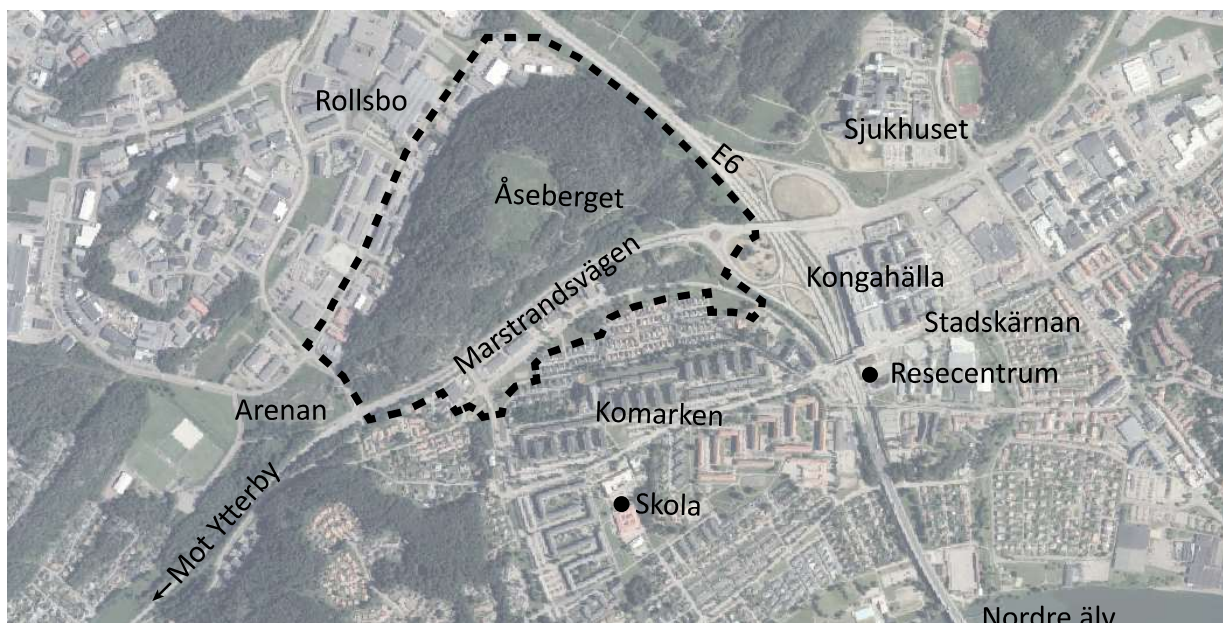
Markägaren, Bokab, har i tidigt skede skapat ett konsortium med sex olika byggaktörer som är delaktiga under hela processen med att utveckla berget till ett attraktivt och innovativt bostadsområde. Planarbetet bedrivs av kommunen i nära samarbete med konsortiet, som består av: Bokab, HSB, Wästbygg, Förbo, Derome, Peab och Tornstaden.

Åseberget ligger till största delen inom fastigheten Rollsbo 1:32, som ägs av Bokab. På bergets västra del finns de två privatägda bostadsfastigheterna Rollsbo 3:17 och 3:25. Kommunen äger den obebyggda marken mellan Marstrandsvägen och Utmarksvägen, där bebyggelsen på berget planeras att ansluta till centrala Kungälv.

TIDPLAN

Planprogrammet är nu utställt för samråd och bedöms kunna godkännas av kommunfullmäktige tidigast tredje kvartalet 2024.

När planprogrammet är godkänt av kommunfullmäktige kan arbetet med efterföljande detaljplan starta. Arbetet med detaljplan bedöms som tidigast kunna påbörjas under andra halvan av 2024. Byggnation kan påbörjas efter att detaljplan har vunnit laga kraft.



VISION

Kungälv har en unik historia, med Bohus fästning som ett historiskt landmärke vid entrén från söder. I norra änden av staden syns den karaktäristiska siluetten av Åseberget redan på långt håll, som en blinkning till fästningen. Bebyggelsen klättrar och vindlar sig upp längs sluttningarna, men fortfarande är natur och grönska en stor del av berget.

När vi närmar oss berget från resecentrum är det en kort promenad förbi nya bostadskvarter och sen över den breda och grönskande viadukten över Marstrandsvägen, här finns gott om utrymme för fotgängare, cyklister och bussar. Vid bergets fot tar vi trappan upp, den slingrar sig genom skogen, men andra alternativ är att ta hissen eller cykla längs med huvudgatan. De som inte vill gå eller cykla tar i stället ett av de självkörande fordonen som går i skytteltrafik från centrum, upp på berget och vidare till Rollsbo och arenan vid Yttern.

Väl uppe på berget slås vi av den fantastiska utsikten. Byggnaderna harmonierar med naturen på berget. I fasaderna vi passerar ser vi detaljer av gammalt tegel från en fabriksbyggnad som tidigare låg vid älven. De moderna solpanelerna är ett självklart inslag i arkitekturen. Vid det lilla torget spelar några äldre herrar boule, medan en grupp ungdomar sitter utanför den lokala pizzerian. Barn hörs leka i lekparken, i sluttningen ner mot Rollsbo tjuar någon i den hisnande rutschkanan. En ung kvinna susar förbi på sin mountainbike ner mot den skogsbeklädda branten i öster, samtidigt som en man med sina två barn i ellådcykel sakta glider förbi åt andra hållet.

Åseberget är en näbar stadsdel, nära till det mesta; småstaden, storstaden, naturen, havet, idrott, kultur och handel. Här är det attraktivt att bo både för unga, gamla och familjer. Det finns möjliga bostäder för alla, med olika ekonomiska förutsättningar. Grönska och rekreation är framträdande och de innovativa lösningarna för byggnader och infrastruktur har fokus på ett hållbart stadsliv. På Åseberget är det enkelt att leva – nära till naturen och nära till staden.

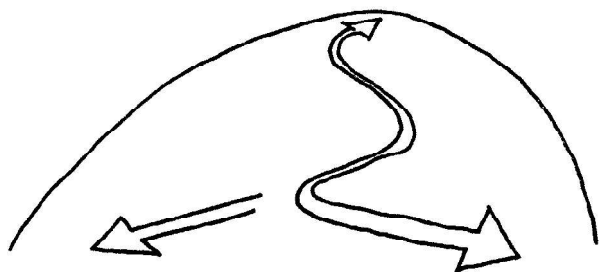


Visionsbild över "gröna gatan" från parallellt uppdrag. Erséus arkitekter, Mareld landskapsarkitekter. Rendering Bobak Studio



Visionen är det resultat som utvecklingen av området strävar att uppnå. Tre fokusområden har tagits fram för att vara vägledande i arbetet med utformningen av området. Strategierna är de mer konkreta metoderna att realisera visionen och dess fokusområden.

VISIONENS FOKUSOMRÅDEN

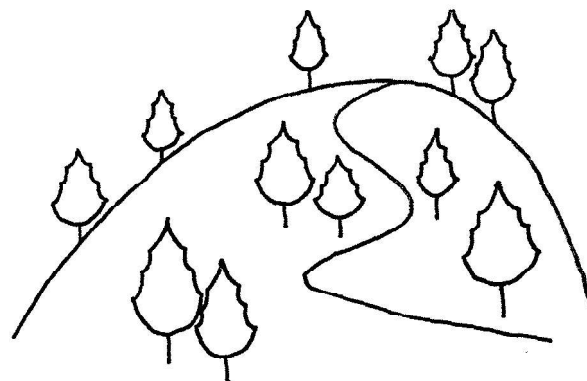


EN SAMMANLÄNKAD STAD

Att länka samman Åseberget med omgivande stadsdelar - centrala Kungälv, Komarken, arenan på Yttern, Rollsbo och sjukhuset/Munkegårde - är nyckeln till att skapa en attraktiv, hållbar och nåbar stadsdel, tillgänglig för alla.

Strategier

- Överbrygga barriärerna runt berget.
- Skapa gång och cykel-förbindelser som gör det enkelt, spännande och roligt att nå intilliggande stadsdelar
- Bebygg längs med hela sträckan till resecentrum och skapa målpunkter på vägen, så att det mentala avståndet till resecentrum minskar
- Underlätta för att ta sig upp och ner på berget till fots, cykel och med kollektivtrafik
- Arbeta med utformning av gator och gångar för alla trafikslag och resenärer

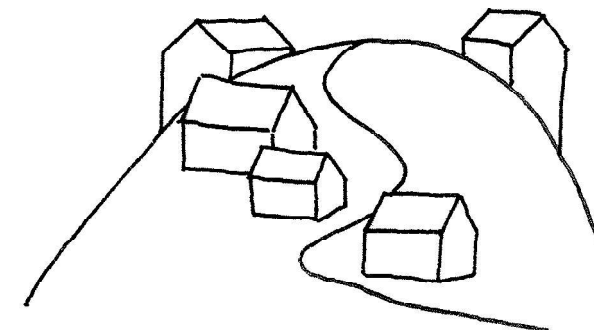


GRÖNT OCH HÅLLBART

Åseberget ska utvecklas till en grönskande stadsdel med gott om ytor för rekreation och aktiviteter, både för boende och besökare. Berget blir ett nytt rekreationsområde dit alla lätt kan ta sig exempelvis från den närliggande arenan. Ekologisk hållbarhet ska genomsyra hela projektet.

Strategier

- Värna och bevara bergets naturligt värdefulla platser
- Skapa många olika grönytor och gröna stråk av varierande karaktär med olika innehåll och aktiviteter
- Bebyggelse och stråk utformas för att uppmuntra till gång, cykel och kollektivtrafik
- Arbeta med naturmiljön, arter och livsmiljöer för att öka den biologiska mångfalden
- Cirkularitet, smart materialanvändning och klimat-medvetenhet bör genomsyra hela stadsdelen
- Uppmuntra hållbara och innovativa tekniska lösningar



ARKITEKTUR I SAMKLANG MED BERGETS TOPOGRAFI

Åseberget kommer att synas på långt håll, det blir Kungälvs nya landmärke, väl synligt från E6, i motsatt ände från Bohus fästning. För de som bor och lever uppe på berget är utsikten en av områdets unika kvaliteter. Utformningen av stadsdelen ska ta tillvara och använda bergets fördelar för att skapa en unik och hållbar stadsdel.

Strategier

- Skapa bebyggelse i harmoni med berget, både i liten och stor skala
- Byggnaderna anpassas till och använder sig av slutningarnas fördelar
- Olika byggnadshöjder och skiftande takutformningar används för att ge Åseberget en spännande silhuett – enstaka byggnader kan sticka ut i höjd och utformning för att förstärka berget och synas på långt håll
- Byggnader i synliga lägen behöver större omsorg avseende arkitektonisk gestaltning i stor skala
- Uppå berget ska byggnadernas placering, utformning och materialval samspela med bergets natur och använda bergets möjligheter till utsikter och ljus

PROGRAMFÖRSLAG

ÖVERGRIPANDE STRUKTUR

MOBILITET OCH TRAFIK

GRÖNSTRUKTUR

BEBYGGELSESTRUKTUR

HÄLSA OCH SÄKERHET

LIVET PÅ BERGET

Åseberget föreslås utvecklas till en attraktiv och hållbar stadsdel med gott om grön- och rekreationsytor. Bebyggelsen anpassas till bergets sluttningar

Exploateringen föreslås tillföra ca 2000 nya bostäder i blandade storlekar, karaktär och upplåtelseform, samt viss verksamhetsyta i del av området



*Visionsbild över torget från parallellt uppdrag. Erséus arkitekter, Mareld landskapsarkitekter.
Rendering: Bobak Studio*

ÖVERGRIPANDE STRUKTUR

- Programområdet omfattar ca 700 000 m² markyta.
- Den nya bebyggelsen inom stadsdelen omfattar ca 200 000 m² bruttoarea (BTA) bostäder, vilket möjliggör för ca 2000 bostäder.
- Utöver detta tillkommer ytor för verksamheter och handel
- Programförslaget möjliggör även plats för förskola och äldreboende



	Bostäder
	Bostäder och verksamheter
	Verksamheter
	Grönytor
	Befintliga verksamheter

Arenaområdet

Rollsbo

Bultgatan

Västra slänten

Förskola

Torg

Platån

Annero

Solidenparken

Marstrandsvägen

Utmarksvägen

Komariken

Norrsidan

E6

Sjukhusområdet

MOBILITET OCH TRAFIK

Ökad andel hållbara resor är ett övergripande mål i Kungälv's kommuns mobilitetspolicy. Åseberget ligger nära resecentrum och bostadsutvecklingen här ska därmed prioriteras enligt mobilitetspolicyen.

LÄNKAR

För att Åseberget ska bli en integrerad stadsdel i Kungälv behövs flera länkar till de omgivande stadsdelarna, framför allt för buss, cykel och gång. Ett av planprogrammets tre fokusområden: "En sammanlänkad stad" handlar om just detta, då det är av stor vikt att det nya området får flera välfungerande kopplingar till angränsande områden för att kunna fungera som en integrerad del av Kungälv.

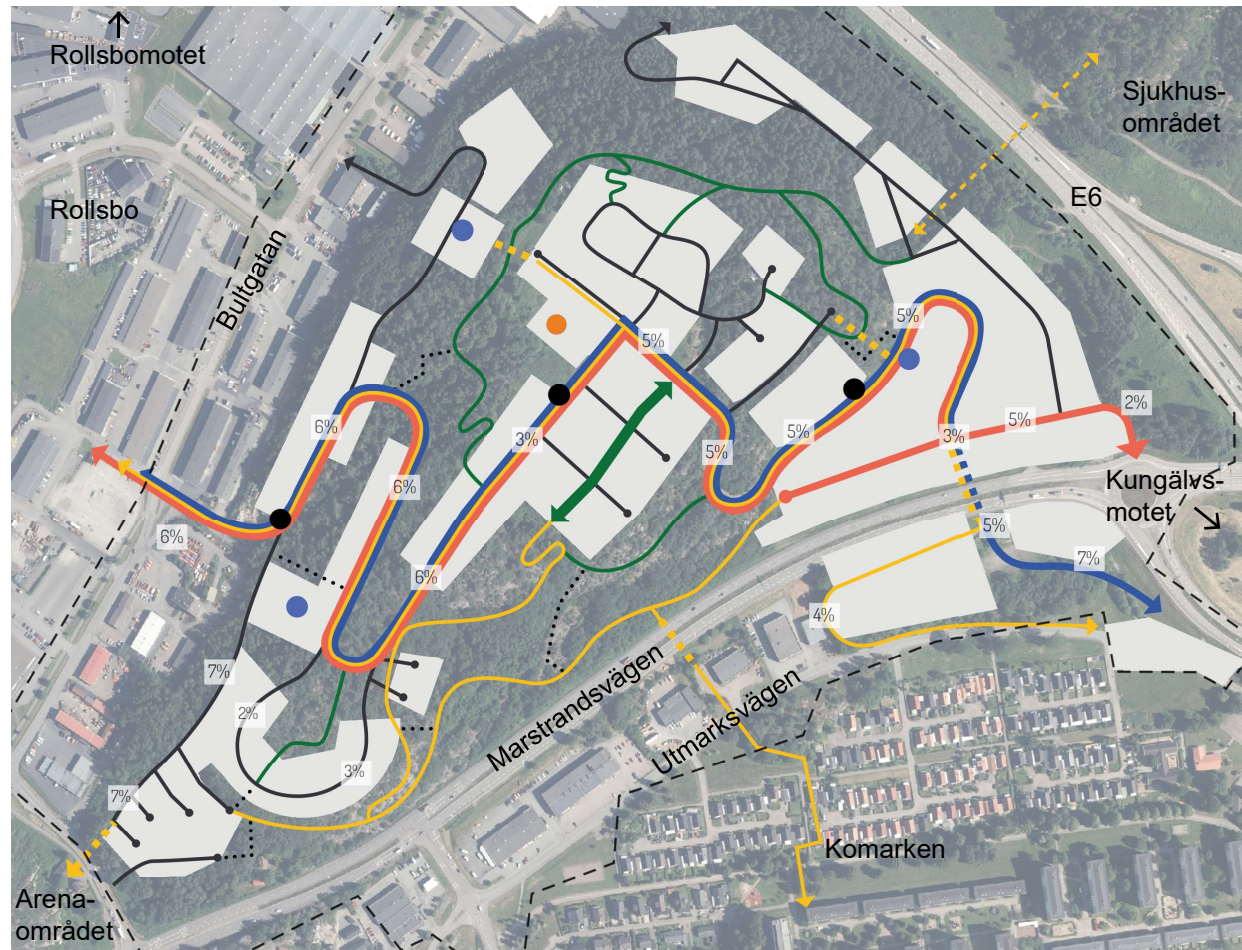
GÅNG OCH CYKEL

Gång- och cykelvägar med rimliga lutningar har högsta prioritet för att boende i första hand ska välja att gå eller cykla istället för att ta bilen. Barn och unga ska kunna röra sig fritt och själva ta sig till skola, aktiviteter och vänner. Flackare cykelbanor kompletteras med brantare trappor som ger genare kopplingar för gående.

För att uppnå en bra gång- och cykelväg bör lutningen hålla sig till 5% eller flackare. Merparten av de huvudsakliga gång- och cykelstråken föreslås hålla sig till 5% eller lägre lutning, men vissa sträckor kan behöva bli brantare, upp emot 7%, även längs huvudstråken.

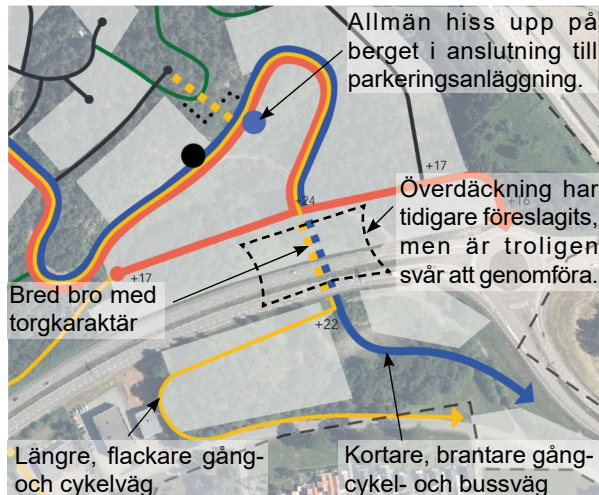
Hissar

På strategiska platser föreslås hissar placeras som kan korta promenaden upp på berget och även rymma cyklar. Hissarna sammanfaller med parkeringsanläggningarna. Att de byggs integrerat i byggnaderna kan underlätta för drift och skötsel av dem. De två parkeringsanläggningarna mot Rollsbö föreslås få hissar som endast är tillgängliga för boende samt besökare till förskolan, för att minska risken att de missköts. I samband med parkeringsanläggningen i öster, närmast centrala Kungälv föreslås en hiss som är tillgänglig för allmänheten dagtid, för att underlätta för besökare och boende att gå, eller cykla upp på berget.



Temakarta: Mobilitet

●	Förskola	—	Huvudgata
●	Busshållsplats	—	Bussväg
●	Parkeringsanläggning och allmän hiss	⋯	Buss
—	Gångväg	—	Lokalgata
—	Gång- och cykelväg	↔	Parkgata
⋯	Gång- och cykelbro	⋯	Trappor



Föreslagna lösningar för gång och cykel vid Annero, som blir entrén till Åseberget.

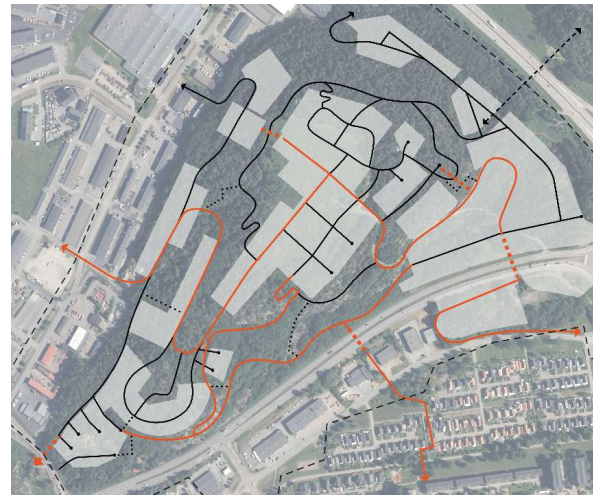
Gång- och cykelkopplingar

Den problematik som barriärerna, med de stora vägarna runt berget innebär behöver tas i beaktande vid utformning av Åsebergets primära gång- och cykelstråk.

Den huvudsakliga gång- och cykelkopplingen till berget kommer att ske från Utmarksvägen i öster och leds därifrån över en bro över Marstrandsvägen. För att minska barriären bör bron utformas så sömlöst som möjligt med naturliga anslutningar till fortsatt vägnät på båda sidor av bron. En bred bro med torg- eller parkkaraktär är önskvärt.

Ett tidigare förslag har varit att kopplingen skulle kunna utformas som en bred överdäckning av Marstrandsvägen, snarare än som en bro för att ytterligare koppla samman Åseberget med södra sidan av Marstrandsvägen. En sådan överdäckning kan dock vara problematisk, både ur ekonomisk synpunkt och med tanke på höjderna den behöver koppla an till på båda sidor av Marstrandsvägen.

Mellan bron och Utmarksvägen kan det bli aktuellt att göra två alternativa dragningar: En brantare med en gen sträckning direkt mot resecentrum, och en längre som har en flackare lutning.



Karta som visar föreslagna gång- och cykelvägar. Orange markerar huvudsakliga cykelstråk.

Att ansluta till det planerade Arenaområdet blir viktigt, både för de boende på Åseberget och för att uppmuntra till att motionsslingor på berget används. Det är möjligt att denna koppling kan lösas via en gång- och cykelbro till arenaområdet, vilket kommer att studeras vidare. Ett broalternativ skapar en direktkoppling med flackare lutningar jämfört med att korsa Rollsbovägen i plan.

En gång- och cykelbro över Marstrandsvägen till Komarken föreslås. Syftet med bron är främst att underlätta för skolbarn att röra sig mellan de två områdena, men bron kommer även vara positiv för andra målgrupper. Det finns flera möjliga placeringar av en sådan bro, vilket kommer studeras vidare i kommande detaljplan.

Båda de föreslagna bilkopplingarna mot Rollsbo föreslås kantas av gång- och cykelvägar. Den huvudsakliga andelen av gång- och cykeltrafiken till och från Åseberget kommer troligtvis välja något av övriga föreslagna alternativ varför gång- och cykelvägarna mot Rollsbo kan tillåtas ha en något brantare lutning med fler sträckor som närmar sig 7%.

En koppling över E6 möjliggörs mot öster. En sådan bro skulle underlätta att komma till och från sjukhuset och



Merparten av bebyggelsen ligger inom en radie på 200 m från föreslagna busshållplatser.

närliggande områden. Genomförbarheten, ekonomin och kraven på en sådan bro behöver studeras vidare i detaljplaneskedet, då bron troligen blir lång och dessutom passerar över farligt gods-led. Det är även viktigt att tryggheten blir så god som möjligt och det har föreslagits att en bredare koppling hade varit fördelaktigt. Det finns även förslag på att utforma bron som en ekodukt, för att skapa en spridningsväg över motorvägen, men genomförandet och ekonomin för detta blir troligen svårt att lösa.

KOLLEKTIVTRAFIK

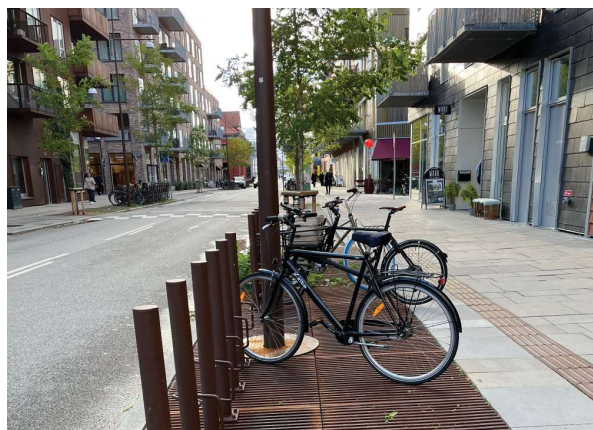
Det ska vara möjligt att dra en lokal busslinje över berget, med hållplats uppe på bergsplatån, samt eventuellt även längre ner på bergssidorna mot Rollsbo och Marstrandsvägen. Huvudvägen över berget är anpassad i bredd och lutning så att buss ska kunna trafikera sträckan. Att kunna nå berget kollektivt är positivt för att minska bilberoendet och att öka det hållbara resandet i Kungälv.

Ett alternativt kollektivt transportmedel har föreslagits, i form av mindre, självkörande bussar, som trafikerar sträckan mellan resecentrum och arenaområdet, via Åseberget.

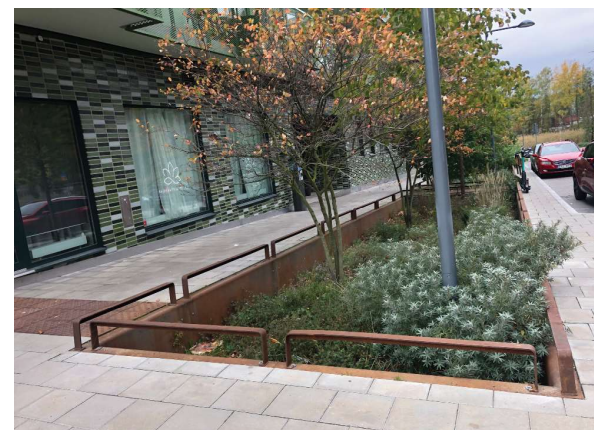
BILVÄGAR

Över Åseberget dras en huvudväg som trafikförsörjer berget, från både tung trafik och bussar. Vägen anpassas för att klara tung trafik och bussar. Längs hela sträckningen löper en gång- och cykelväg. Vägens lutning begränsas i huvudsak till 5 %, men lutningen kommer behöva uppgå till 7 % på vissa delsträckor. En lägre lutning bidrar till att minska bullernivåerna och underlättar för trafiken under perioder av vinterväglag. Den flackare lutningen underlättar även för angöringen till bostäder med entréer mot gatan, vilket ökar tryggheten och ger en trevligare upplevelse av gaturummet.

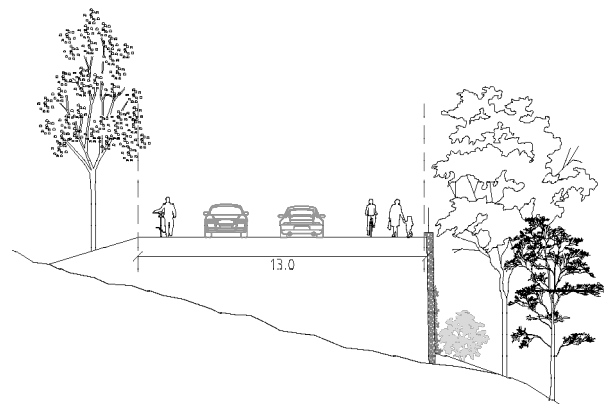
Från huvudvägen utgår ett mindre vägnät med lokalgator in bland husen. Dessa anpassas efter användning och placering och utformas för en lägre trafikmängd. På lokalgatorna bland kvarteren på platån kan placering av inredning och grönska i gaturummet nyttjas för att hålla nere hastigheten och skapa ett gatunät där trafik sker på de gäendes villkor.



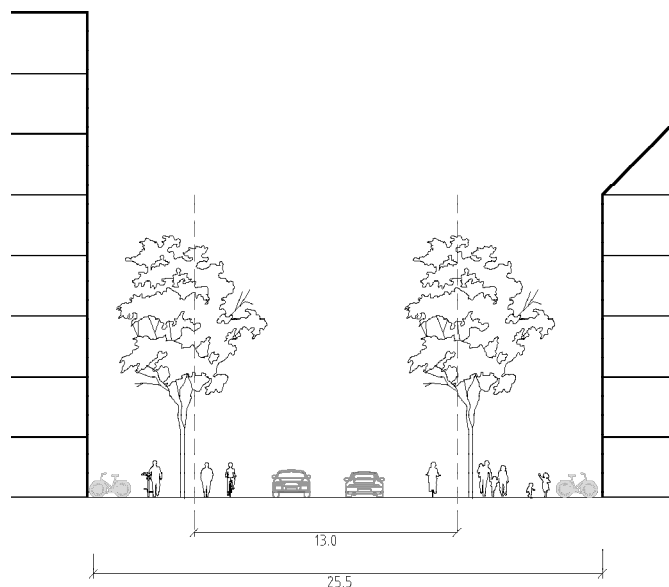
Vegetation, längsparkering eller cykelparkering kan användas för att skilja körbanor från ytor för gång och cykel. Inspirationsbild: Mareld landskapsarkitekter



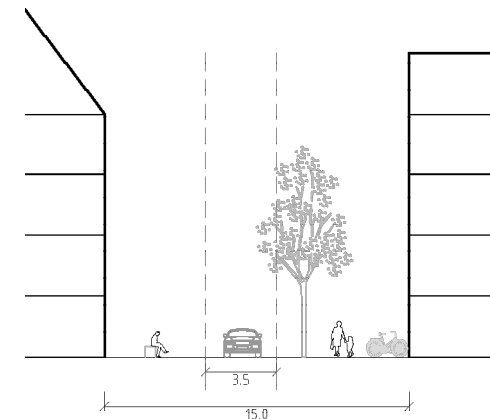
På lokalgatorna kan växtbäddars placering anpassas för att hålla nere hastigheten. Inspirationsbild: Mareld landskapsarkitekter



Möjlig gatusektion i slänten. På vissa platser kommer både schaktning och fyllning behövas. Här visas ett exempel där höjdskillnad hanteras med stödmur av exempelvis gabioner.



Möjlig gatusektion genom huvudgata. Förutom plats för dubbelriktad trafik och gång- och cykelväg bör det finnas yta till vegetation och angöring.



Möjlig gatusektion genom lokalgata. Utformningen fokuserar på växtlighet och yta för gående, vilket bidrar till att hålla nere hastigheten för de bilar som kör på gatan.

VÄGANSLUTNING MOT MARSTRANDSVÄGEN

För huvudgatans anslutning till befintligt vägnät på östsidan om berget finns flera möjliga alternativ. Två av dessa kommer att prövas i planprogrammet. I kommande skeden kommer planen att anpassas och det lämpligaste anslutningsalternativet väljas.

Oavsett vilken anslutning som anläggs kommer en bro över Marstrandsvägen att byggas. Detta blir den huvudsakliga gång- och cykelkopplingen mellan Åseberget och centrala Kungälv. På bron ska det finnas utrymme för busstrafik. Eventuellt kan denna bro även användas för biltrafik.

Några aspekter som behöver tas hänsyn till vid slutligt val av tillfartsvägens placering och utformning är:

- Påverkan på hållbart resande i stadsdelen
- Placeringens påverkan på resvanor
- Påverkan på trafikflödet på befintligt vägnät
- Genomförbarheten i föreslagna lösningar

- *Direktanslutning till Marstrandsvägen*

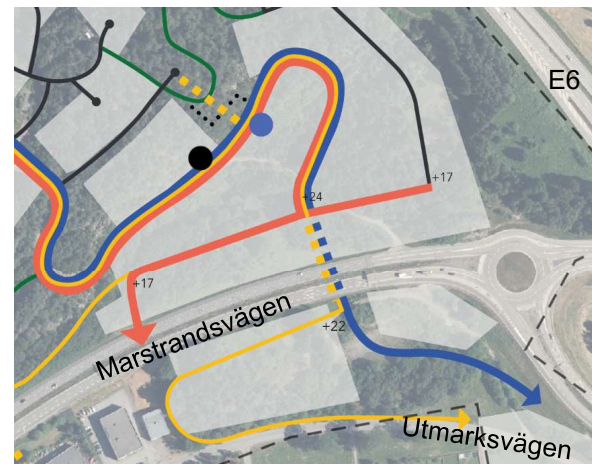
Det finns möjlighet att anlägga en bilanslutning direkt ut på Marstrandsvägen. Den kan antingen utformas som en signalreglerad klassisk tre- eller fyrvägs korsning, eller som en korsning som endast tillåter högersväng in och högersväng ut, för minskad påverkan på trafikflödet på Marstrandsvägen.

Korsningen skulle eventuellt kunna länkas samman med en ny lokalgata söder om Marstrandsvägen, som binder samman Marstrandsvägen med Utmarksvägen.

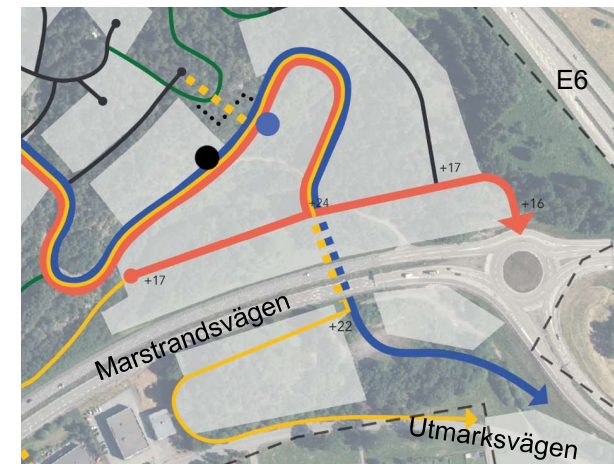
Denna lösning, med direktanslutning till Marstrandsvägen, skulle kräva en stor del bergsskärning och schaktning för att nå rätt höjd och få till en plan köryta närmast korsningen.

- *Anslutning till befintlig cirkulation*

Ett alternativ vore att bilanslutning till Åseberget görs via en tillkommande avfart i befintlig cirkulation. En fjärde avfart i befintlig cirkulation fungerar väl utrymmes- och höjdmässigt, men behöver studeras vidare ut kapacitetssynpunkt. Det behöver säkerställas att en ytterligare koppling till cirkulationen inte innebär oacceptabla köbildningar, framför allt i påfartsrampen till E6, södergående. Även de geotekniska förhållandena kan påverka genomförbarheten av denna anslutning.



Bilkoppling via ny korsning direkt till Marstrandsvägen.



Bilkoppling med en ytterligare anslutning till befintlig cirkulation.

VÄGANSLUTNING MOT BULTGATAN

Huvudgatan över berget föreslås ledas ut på Bultgatan i Rollsbo över norra delen av fastigheten Tråget 1, som idag ägs av Renova. Med denna koppling kan vägen upp på Åseberget få en god lutning som även fungerar för tyngre trafik som buss och lastbilar.

En mindre lokalgata föreslås anslutas i norra delen av Bultgatan. Bokab äger idag mark så det finns utrymme att anlägga en mindre vägkoppling för personbil samt gång och cykel. Denna väg föreslås trafikförsörja de närmsta bostadshusen samt en av de tre parkeringsanläggningarna. Fördelen med denna koppling är att en större andel av biltrafiken väntas välja att köra via Rollsbomotet, som har en betydligt bättre trafikcapacitet än Marstrandsvägen och Kungälvsmotet.

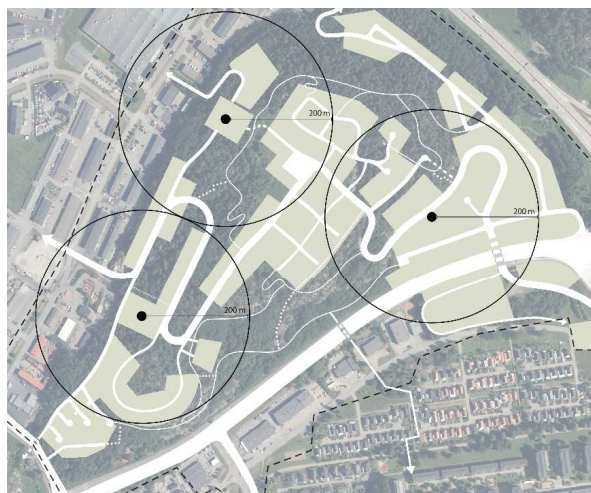
NY VÄG LÄNGS E6

I planprogrammet finns möjligheten att anlägga ett nytt område med verksamheter parallellt med E6. En ny väg skulle då dras genom området mellan Annero och Rollsbo för att trafikförsörja området och samtidigt ge fler möjliga trafikkopplingar till Åseberget. Exakt dragning och anslutningspunkter behöver studeras vidare om verksamhetsområdet och vägkopplingen bedöms genomförbara. Längs E6 finns ett ledningsnät under mark samt Komarksbäcken vilket försvårar för anläggningar på denna sida av berget. Bäckens berörs av naturskydd och marken har dåliga geotekniska förhållanden. Att utföra exploateringen en bit upp i bergsslutningen kommer troligtvis att bli en förutsättning.

PARKERING

Principen för området är att merparten av parkeringen ska ske i tre parkeringsanläggningar på strategiska lägen på berget. I samtliga finns en hiss som smidigt tar en från parkeringsplatsen upp på berget, för att få en kortare och enklare gångsträcka mellan parkering och bostad. Trygghetsfrågan och driften blir viktig vid utformningen av anläggningarna.

Placering av parkeringsanläggningarna är utspridda för att enkelt serva flera delar av berget, men samtliga är



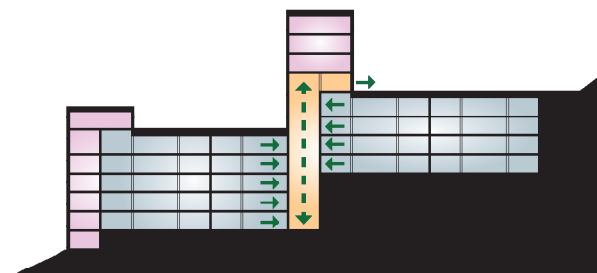
Kartan markerar föreslagna parkeringsanläggningar. Ett avstånd på 200 m från dessa markeras ut med svarta cirklar.

förlagda nära infartsvägarna för att minimera andelen trafikrörelser upp på berget. En parkeringsanläggning placeras nära förskolan, men med in- och utfart på bergets nedre del, nära Bultgatan. Detta kan uppmuntra till att fler lämnar sina barn på väg till bilen, vilket minskar antalet fordonsrörelser upp på berget och ökar tryggheten för barnen. En mindre yta för angöring vid hämning och lämning planeras också in för familjer som har längre avstånd till förskolan.

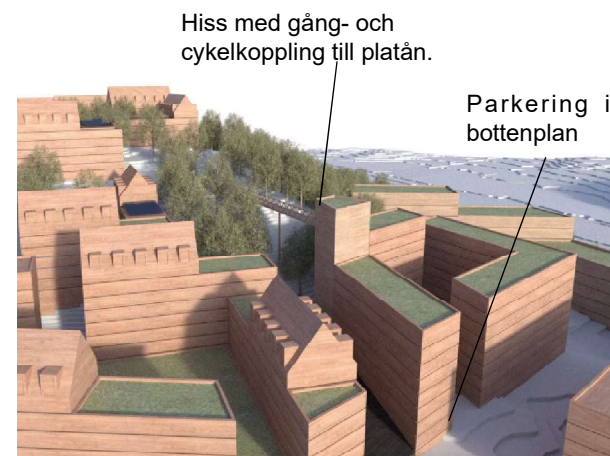
Utöver parkeringsanläggningarna kommer det även att anläggas ett mindre antal parkeringar i bostadskvarteren. Det kan underlätta för boende som av olika skäl behöver kortare gångväg från bostad till bilplats. Besöksparkering, tillgängliga parkeringsplatser och angöringsplatser förläggs längs gatorna i området nära respektive bostadshus.

Radhusen löser egen parkering intill bostäderna.

Antalet parkeringsplatser har i programförslaget utgått från Kungälv kommunens parkeringsnorm. Åseberget ligger enligt normen inom zon A vilket innebär att bostäder ska ha minst 8 p-platser per 1000 m² BTA, inklusive gästparkeringar.



Principsektion över parkeringsanläggning. Här anläggs hiss som gör det enkelt att ta sig till bostäderna uppe på berget. Bostäder (rosa) förläggs i delar av huset med goda dagsljusförhållanden.



Hiss med gång- och cykelkoppling till platån.

Parkering i bottenplan

Illustration som visar hur utformningen skulle kunna bli av allmän hiss i anslutning till parkeringsanläggning. Illustration: Erseus arkitekter

GRÖNSTRUKTURER

Ett av de tre fokusområdena för programmet är "Grönt och hållbart". Det innebär att Åseberget ska erbjuda grönområden med varierande karaktär, storlek och användning. Här ska finnas goda möjligheter till rekreation och friluftaktiviteter samtidigt som befintliga naturvärden bevaras där det är möjligt.

REKREATION

På berget anläggs flera stigar och slingor för promenad och rekreation och tillsammans bildar de en sammanhängande motions slinga som ansluter till det planerade arenaområdet. Bland gångvägarna bör det finnas både flacka, mer tillgängliga alternativ samt genare och brantare sträckor med trappor. På berget anläggs olika aktivitetsplatser som ska rikta sig till olika människor med varierande behov och önskemål. Det kan exempelvis vara lekplatser, utsiktsplatser, parkområden, utegym eller rastplatser.

NATURMILJÖ

Det skogsklädda berget har idag flera vackra naturmiljöer som i möjlig mån bör bevaras mellan de tillkommande husen. Där det är möjligt ska naturelement finnas kvar i området. Det kan exempelvis handla om träd, stengärsgräddor, klippor, hållar och övrig vegetation. Vegetation och livsmiljöer med höga naturvärden bör särskilt beaktas.

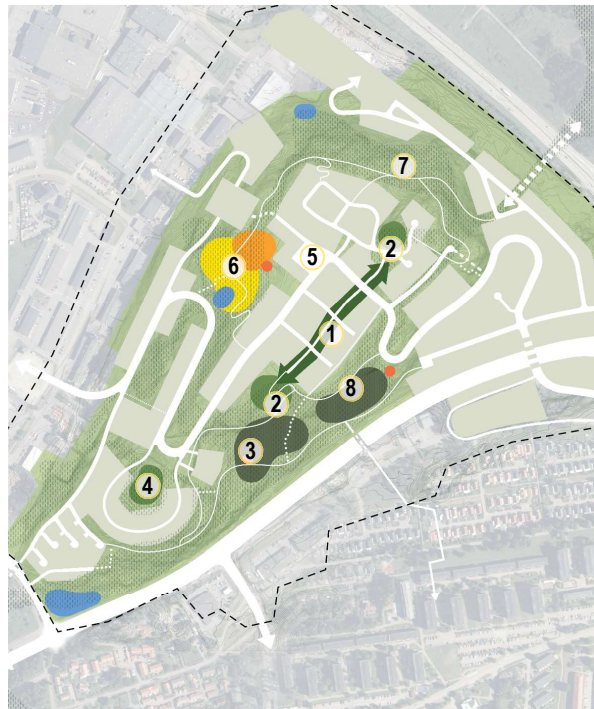
Trots ambitionen om att bevara viss grönyta kommer en stor del av befintlig grönska att behöva tas ned vid exploatering, men nyplantering av växtlighet ska ske där ytor finns. Det är viktigt att återskapa en artrik vegetation, som i sin tur kan locka flera arter av insekter och andra djur. Mycket av bergets växtlighet kommer troligen få en mer vårdad karaktär än den har idag: park, snarare än natur. Samtidigt är det önskvärt att naturupplevelsen på berget ska bevaras där det är möjligt.

En ekosystemtjänstanalys har påbörjats, där både befintliga och framtida ekosystemtjänster analyseras. Denna kommer att utvecklas under hela det kommande arbetet med detaljplan och exploatering. Analysen blir ett stöd i hur det går att arbeta med naturvärden, biologisk mångfald, utformning av dagvattenlösningar etc vid exploateringen av berget.



Temakarta: Grönstruktur





1 GRÖNA GATAN

Rakt genom området på platån anläggs gröna gatan. Ett urbant parkstråk med mycket inslag av vegetation. Gatan utformas som ett tryggt gångstråk genom området.



På gröna gatan finns plats för både barnlek, promenader och växtlighet
Inspirationsbild: Adobe Stock



Illustration som visar hur gröna gatan skulle kunna utformas. Visualisering: Bobak Studio

2 KNALLARNA

I båda ändarna mynnar Gröna gatan ut i parkområden. De två höjderna utformas som parker, lättåtkomliga för de boende på berget. Viss natur bevaras här, men det finns också utrymme för mer anlagda delar av parkytan. Med sitt höga läge finns goda möjligheter att skapa utsiktsplatser.



Den bostadsnära placeringen är lämplig för varierade aktiviteter, som mindre idrottsytor, stadsodling, utegym eller lek.

Inspirationsbild: pexels.com



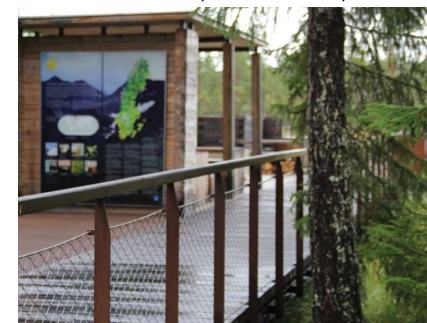
Inspirationsbild: unsplash.com

PLATSER PÅ BERGET

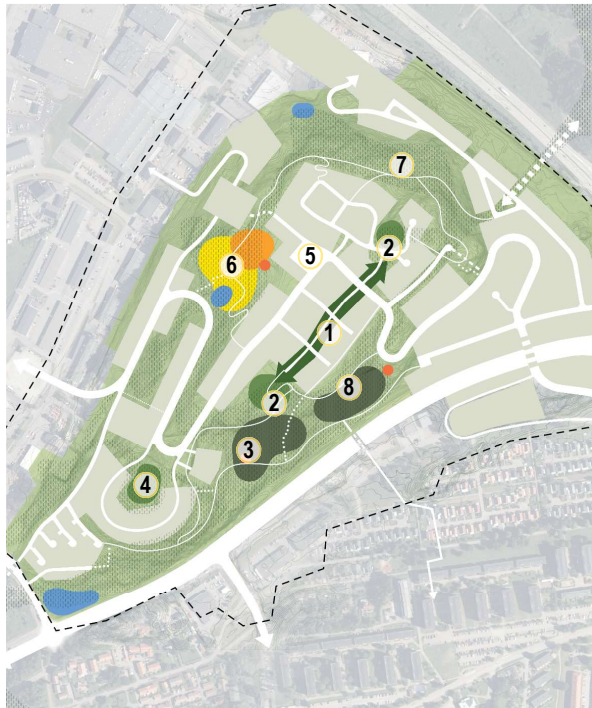
På kommande sidor beskrivs de huvudsakliga platserna för rekreation och naturmiljö som föreslås på berget, och dess särdrag. Utöver dessa utpekade platser bör området, med dess gator, gårdar och andra ytor domineras av vegetation och ytor för rekreation av varierad karaktär.



På grönyrtorna uppe på platån kan en mer anlagd park varieras med bevarade naturvärden.
Inspirationsbild: Mareld landskapsarkitekter

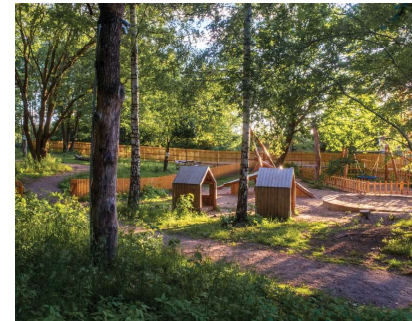


Gångväg med staket längs branten vid södra knallen blir både utsiktsplats och skydd mot fall.
Inspirationsbild: Mareld landskapsarkitekter



3 SOLIDENPARKEN

I den naturliga sänkan på bergets sydöstra sida anläggs en park med naturkaraktär. Mycket av befintliga träd och andra naturvärden kan bevaras här för att skapa en lummig oas på berget.



Lekplatser och gångtor integreras i naturmiljön i parken.
Inspirationsbild: Adobe Stock



Idag finns gott om vacker natur, med flera ekar och en mäktig klippbrant i parken. Den vackra miljön bör bevaras. Foto: Kungälv kommun

4 SÖDRA TOPPEN

Här finns en av bergets fornlämningar, som bör bevaras och tillgängliggöras. Här lämpar det sig att bevara merparten av den befintliga naturen och endast komplettera med en gångväg och kanske en utsiktsplats.



Södra toppen lämpar sig bra för en utsiktsplats.
Foto: Mareld landskapsarkitekter



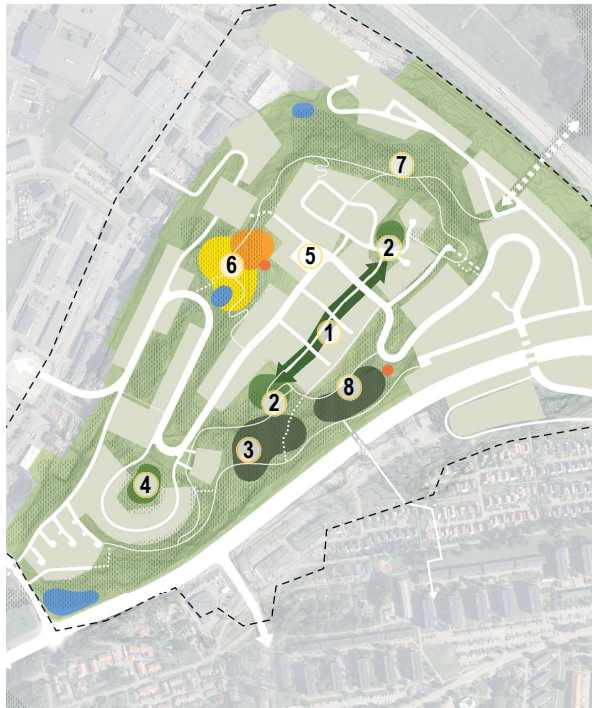
Befintlig fornlämning kan lyftas fram och göras mer tillgänglig för allmänheten. Foto: Picea

5 TORGET

Centralt i området, uppe på platån föreslås ett mindre stadsdelstorg. Här kan både äldreboende och förskola placeras och byggnaderna runt torget kan inrymma några verksamhetslokaler som stärker karaktären av stadsdelstorg. Torget föreslås ha ett organiskt formspråk med öar med träd.



Torget utformas gärna med gröna organiska öar inbäddade i torgbeläggningen.
Visualisering: Bobak Studio



6 BERGSPARKEN

Parken kan innehålla naturgångstigar och platser för lek. Den ligger i direkt anslutning till förskolegårdens föreslagna placering, vilket gör att den kan bli ett utflyktsmål för barnen.



Bergsparken utformas med lek- och aktivitetsytor integrerade i naturmiljön.
Inspirationsbild: unsplash.com



Med sin närhet till förskolan blir parken ett lämpligt utflyktsmål för barnen.
Inspirationsbild: Adobe Stock

7 NORRSLUTNINGEN

Ett lite mer vildvuxet skogsområde föreslås i sluttningen mot E6. Här anläggs motionsslingor och det är även en möjlig plats för aktiviteter som MTB-spår och liknande.



På den skogsbevuxna norrslutningen anläggs motionsslingor, men i övrigt får naturen vara relativt orörd.
Inspirationsbild: Adobe Stock



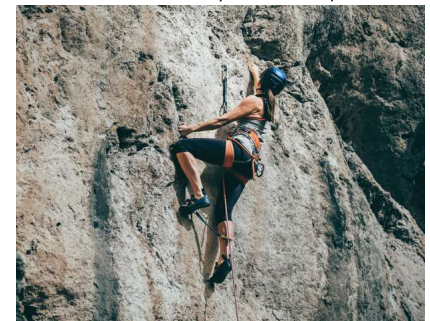
Inspirationsbild: pexels.com

8 BERGSPROMENADEN

Längs den branta sydostsluttningen kan en gångväg byggas längs bergsklippan. Det blir en spännande väg uppe i trädtopparna med vacker utsikt som binder ihop bergets olika delar.



Vacker gångväg som hänger ut över bergssidan.
Inspirationsbild: Mareld landskapsarkitekter



Kanske kan någon av klippväggarna användas för klättring. Inspirationsbild: Adobe Stock

DAGVATTEN OCH SKYFALL

Stora mängder dagvatten kommer behöva hanteras på berget. Sannolikt måste flera olika metoder användas för att uppnå tillräcklig volym på skyfalls- och dagvattenhanteringen. Rening och fördröjning kan behöva byggas in i gatorna så väl som i grönstrukturerna, både i naturområdena och parkerna samt i mindre planteringar och anläggningar runt byggnaderna.

En större damm föreslås anläggas i områdets sydvästra hörn för att säkerställa att vattnet från Åseberget inte orsakar översvämningsproblematik på arenaområdet vid skyfall. Mer detaljerade lösningar och dimensioner på detta utreds vidare i detaljplaneskedet.

Strategier

Nedan beskrivs de olika strategier som föreslås för att hantera dagvattnet på Åseberget:

- Dagvattendammar för uppsamling av vatten i lägen med planare ytor i naturligt topografiska lågpunkter.
- Svackdiken/biodiken med fuktängskaraktär (biologisk mångfald) i vägsträckor utan bebyggelse eller bebyggelse enbart på ena sidan.
- Öppna förstärkningslager i gator med tätare kvartersstruktur samt i gator utan tung trafik.
- Infiltration via regnbäddar och genomsläppliga beläggningar på torget och i gator med tätare kvartersstruktur.
- Genomsläppliga markbeläggningar där det är möjligt (parkeringsplatser, cykelparkering etc.)
- Beakta naturlig avrinning (raviner, höga bergskanter). Placera Svackdiken i nederkant av dessa för att fördela vattnet och undvika att vatten rinner mot byggnader.
- Gröna tak på vissa byggnader.

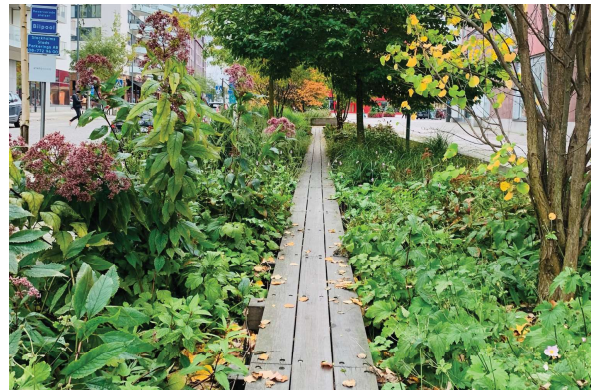


Illustration som visar ett öppet förstärkningslager i gata. Här kan rening och fördröjning av dagvatten kombineras med vegetation. Lednignar och körbanor placeras i separat yta intill.

Illustration: Edge



Uppsamlingsytor för dagvatten i form av dammar placeras i bergets naturliga lågpunkter. Inspirationsbild: Mareld landskapsarkitekter



Planteringsytor på gator och bostadsgårdar kan anpassas för att kunna omhänderta dagvatten. Inspirationsbild: Mareld landskapsarkitekter



Genomsläpplig markbeläggning kan användas vid exempelvis parkeringsytor. Inspirationsbild: Mareld landskapsarkitekter

BEBYGGELSESTRUKTURER

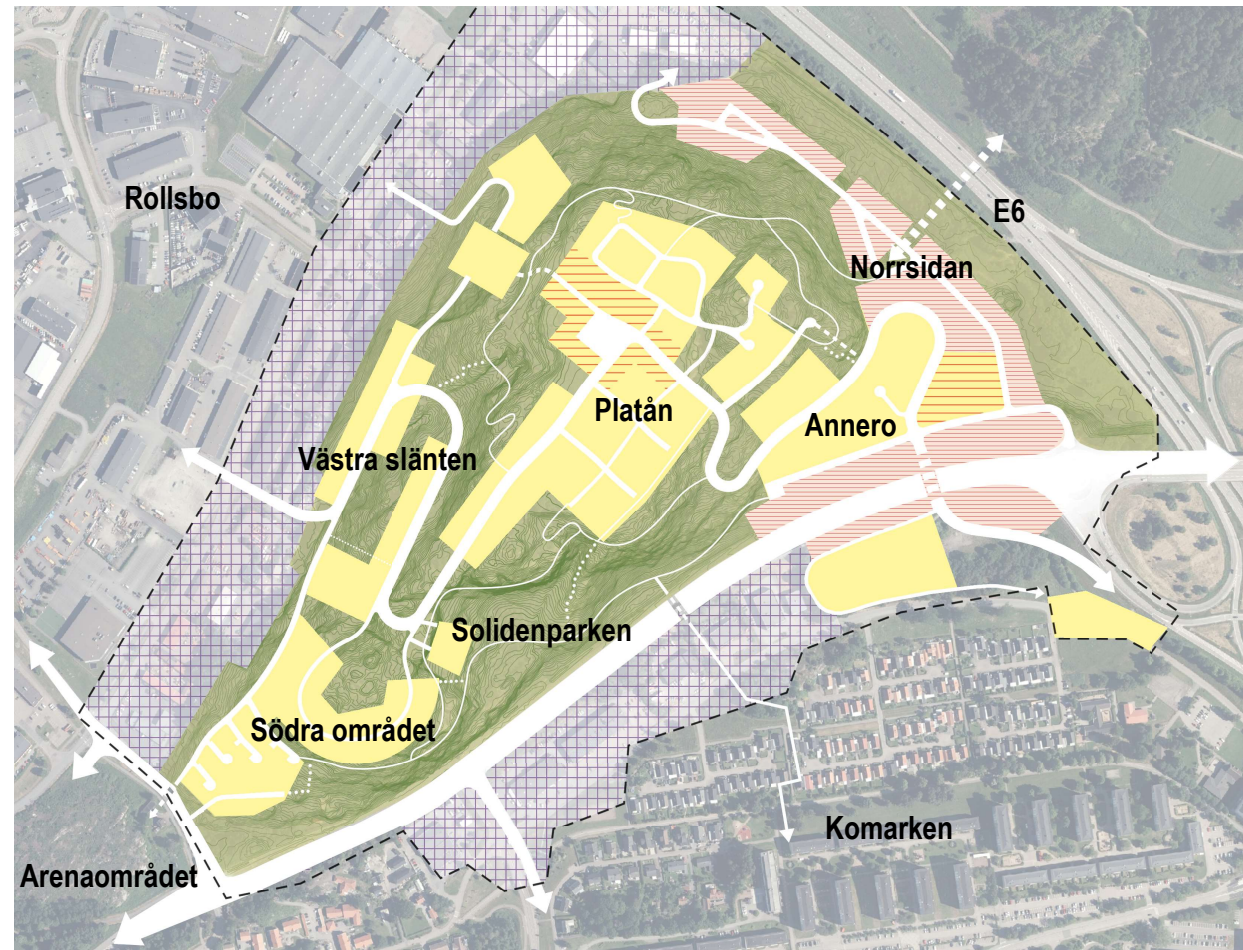
Berget och dess bebyggelse kommer vara synligt på långt håll och en innovativ och inspirerande arkitektur ska uppmuntras. Ett av programmets fokusområden är "Arkitektur i samklang med bergets topografi", vilket ytterligare trycker på de möjligheter som finns på berget. Åseberget ska bli en stadsdel som lyfter närområdet och Kungälv med byggnader med hög kvalitet och smarta lösningar.

På berget ska det finnas en varierad bebyggelse för att locka en blandad befolkning i olika åldrar och olika livssituationer. Det bör finnas bostäder med varierade storlekar, karaktär och upplåtelseform. Byggnaderna varierar i huvudsak mellan fyra och sex våningar. Lokalt kan byggnader med betydligt fler våningar vara lämpligt och på andra ställen kan det vara relevant att begränsa höjden till två-tre våningar. På vissa platser kan radhus finnas vilket möjliggör för större bostäder. I programmet har endast ett grovt förslag på möjliga byggnadsvolymer tagits fram. Både placering och utformning av enskilda kvarter och dess höjd kommer behöva studeras vidare och utvecklas i detaljplaneskedet.

Totalt bedöms det rimligt att ca 2000 nya bostäder kommer att kunna byggas på Åseberget. Denna siffra kan dock komma att ändras och anpassas till exempelvis framtida efterfrågan på bostäder. En exploatering med fler småhus i form av radhus riktade till barnfamiljer, skulle kunna innebära en lägre exploatering, kanske närmare 1000 bostäder. På samma sätt finns det möjlighet att öka exploateringen upp emot 3000 bostäder om byggnadshöjden tillåts öka och området får en större andel flerbostadshus.

Utöver bostäderna tillkommer service med exempelvis förskola och äldreboende, som föreslås placeras i ett centralt läge uppe på berget. Verksamhetslokaler med exempelvis kontor och handel möjliggörs närmast Marstrandsvägen och E6, där bostäder är svårplacerade på grund av buller och risker från farligt gods.

Bebyggelsens karaktär bör ta hänsyn till och förstärka berget och dess naturvärden. Natur och vegetation ska uppmuntras mellan husen, och material och utförande får gärna stärka karaktären av Åseberget som en plats i samklang med naturen.



Temakarta: Bebyggelse

	Bostäder
	Bostäder och verksamheter
	Verksamheter
	Grönytor
	Befintliga verksamheter

ANNERO

Annero är mötet med staden, den del av Åseberget som ansluter till centrala Kungälv. För att detta ska bli en så naturlig och sömlös koppling som möjligt är det önskvärt med bebyggelse även söder om Marstrandsvägen, som blir en naturlig fortsättning till bebyggelsen intill resecentrum. En kontinuerlig bebyggelse kommer även att minska det upplevda avståndet till resecentrum och centrala Kungälv och därmed uppmuntra till resor med gång, cykel och kollektivtrafik.

Området närmast Kungälv centrum är också det mest synliga, vilket gör att byggnadernas gestaltning och volymer blir extra viktiga här. Detta blir entrén till Åseberget. Byggnaderna anpassas till höjderna i slänten och många byggs i suterräng.

Norrsidan av Marstrandsvägen

Norr om Marstrandsvägen klättrar bebyggelsen upp i backen längs huvudgatan. Här finns också en av områdets tre parkeringsanläggningar, som kombineras med en hiss för att enklare ta sig upp till bergets högre nivåer. Hissen kommer både kunna användas av de som parkerar i anläggningen och av fotgängare och cyklister.

Närmast Marstrandsvägen placeras byggnader för centrumverksamhet, handel, service eller kontor som fungerar som en bullerskärm för bostäderna innanför. Preliminära bullerberäkningar visar dock att de flesta av dessa inte är nödvändiga för att bostäderna ska bli genomförbara.

För att huvudvägen upp på berget ska få en jämn och bra lutning kommer stor del av marken i Annero behöva fyllas upp. Del av detta kan göras med byggnader som tar upp höjdskillnaden, vilket också minskar synliga slänter, när hus kan byggas i suterräng. Några byggnadstyper som kan användas för att minska behovet av fyllnad är parkering och matbutik. I de fallen kan en mörk bottenvåning med gårdsbjälklag ovanpå användas för att hantera höjdskillnaderna och minska behovet av fyllnadsmassor.



Områdeskarta: Annero - Låg exploatering längs E6

Illustrationen visar en möjlig exploatering i området med endast ett fåtal verksamhetsbyggnader längs E6 och Marstrandsvägen. Föreslagna verksamhetsbyggnader illustreras med gröna tak. Illustrerad placering, volym och höjder av byggnader och kvarter är exempel som kan komma att ändras.

Sydsidan av Marstrandsvägen

På södra sidan av Marstrandsvägen fortsätter bebyggelsen och binder samman Åseberget med centrala Kungälv och resecentrum. Vägen bör kantas av bebyggelse i så stor utsträckning som möjligt för att uppnå detta.

Bebyggelsen kommer att behöva anpassas till de höjdskillnader som finns, samt risker och bullernivåer från både E6 och Marstrandsvägen. På grund av närheten till de stora vägarna är det sannolikt att vissa platser kommer lämpa sig bättre för verksamheter än för bostäder.

Höjder och karaktär på tillkommande bebyggelse söder om Marstrandsvägen bör ta hänsyn till befintlig bebyggelse. Detta gäller särskilt det kvarter som föreslås söder om Utmarksvägen som hamnar nära befintlig småhusbebyggelse. En lägre volym närmast småhusen är troligen lämpligt.

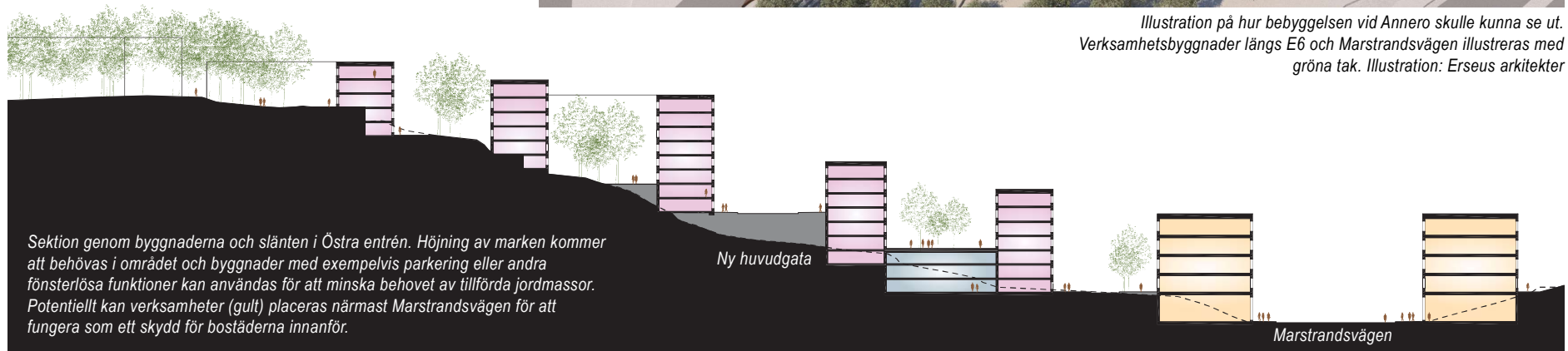


Områdeskarta: Annerö - Hög exploatering längs E6

Illustrationen visar en möjlig exploatering i området med verksamhetsbyggnader längs både E6 och Marstrandsvägen. Föreslagna verksamhetsbyggnader illustreras med gröna tak. Illustrerad placering, volym och höjder av byggnader och kvarter är exempel som kan komma att ändras.



Illustration på hur bebyggelsen vid Annero skulle kunna se ut. Verksamhetsbyggnader längs E6 och Marstrandsvägen illustreras med gröna tak. Illustration: Erseus arkitekter



Sektion genom byggnaderna och slänten i Östra entrén. Höjning av marken kommer att behövas i området och byggnader med exempelvis parkering eller andra fönsterlösa funktioner kan användas för att minska behovet av tillförda jordmassor. Potentiellt kan verksamheter (gult) placeras närmast Marstrandsvägen för att fungera som ett skydd för bostäderna innanför.

Ny huvudgata

Marstrandsvägen

PLATÅN

Uppe på berget finns ett stort, relativt plant område. Här kan exploatering utföras utan lika stora anpassningar till terrängen som på övriga delar av berget.

På platån föreslås flertalet bostäder, med en variation i karaktär och upplåtelseform.

Centralt i området anläggs ett torg, med möjlighet till ett fåtal mindre verksamhetslokaler. Vid torget placeras även äldreboende och förskola. Det är möjligt att slå samman dessa i samma byggnad för att få till samordningsvinster.

En större förskola med ca 10 avdelningar föreslås täcka hela stadsdelens behov av förskoleplatser.

Bebyggelse

Föreslagen bebyggelse har studerats för att få till ett trivsamt område med plats för torg, gator och grönsstrukturer, som också klarar riktvärdena för buller.

På platån förespråkas huvudsakligen bebyggelse i fyra till sex våningar. Det finns dock möjlighet att lägga till bebyggelse som avviker från detta. Både genom att möjliggöra för lägre byggnader i form av radhus i området, och genom att uppföra några högre hus på lämplig plats.

Reglering av gestaltning, material och utförande kommer behövas bearbetas i kommande detaljplan för att garantera ett område med höga arkitektoniska värden. Innovativa lösningar ska premieras i stadsdelen.

På platån med dess stora, relativt flacka yta finns flera möjliga alternativ för hur bebyggelsestrukturen kan utformas jämfört med Åsebergets övriga områden. Därför redovisas här tre alternativa områdeskartor med exempel på hur bebyggelsen kan varieras med inslag av småhus, flerbostadshus eller till och med någon form av höghus. Den exakta placeringen och utformningen av byggnader och kvarter bör i programmet ses som preliminär och kommer att anpassas och vidareutvecklas i kommande detaljplan.



Områdeskarta: Platån - alternativ A, småhus

Möjlig exploatering av platån. Den stora öppna ytan ger flera möjligheter till att anpassa storlek, placering och utformning av byggnationen. För Platån visas därför tre variationer på utformningen. Illustrerad placering, volym och höjder av byggnader och kvarter är exempel som kan komma att ändras.



Områdeskarta: Platån - alternativ B, höghus



Områdeskarta: Platån - alternativ C, flerbostadshus



Vy från nordost som visar utformningsalternativ A - småhus



Vy från nordost som visar utformningsalternativ B - höghus



Vy från nordost som visar utformningsalternativ C - flerbostadshus

SÖDRA OMRÅDET

Området på bergets södra sluttning föreslås bebyggas med småhus, exempelvis radhusbebyggelse. Lokalgator anläggs längs med bergets höjdkurvor så att småhusen kan klättra upp i sluttningen. En slinga med småhus anläggs runt det grönområde som ligger på en av bergets höjder, och som utförs som parkområde, med fornlämning och utkiksplats.

Tomterna kommer att vara kuperade och byggnaderna behöver troligen anläggas i suterräng med naturtomter i sluttningen.

Allra närmast det planerade arenaområdet finns idag två villafastigheter med utfart direkt mot Rollsbövägen. Programförslaget utformas så att dessa kan vara kvar, med alternativ att på lång sikt kunna omvandla dessa till fler bostäder.

Solidenparken

Mot parkområdet, som kallas Solidenparken, efter en tidigare gård på platsen, föreslås två huskroppar. Dessa bör placeras varsamt i terrängen, så att den vackra parken med sina naturvärden kan bevaras.

Bostädernas placering ökar närvaron kring parkytan och skapar trygghet.



Områdeskarta: Södra området

På den södra sluttningen föreslås småhusbebyggelse med radhus eller parhus. I Solidenparken är det möjligt att placera några få flerbostadshus i suterräng. Illustrerad placering, volym och höjder av byggnader och kvarter är exempel som kan komma att ändras.



Sektion genom radhusen i södra området. Många av radhusen byggs i suterräng med sluttande naturtomter.



*Bebyggelsen anpassas till gatornas höjder.
Inspirationsbild: Mareld landskapsarkitekter*



*Många av småhusen byggs i suterräng, och med naturtomter.
Inspirationsbild: Mareld landskapsarkitekter*



Solidenparken lämnas till största delen som parkyta med stor del bevarad natur, men det är möjligt att anlägga ett eller två flerbostadshus med utblick över parkytan. Illustration: Erseus arkitekter



*Varsam anpassning till slänten och naturen med entré på byggnadens övre plan kan bli en lämplig lösning för byggnation här.
Inspirationsbild: Mareld landskapsarkitekter*



Illustration som visar ett exempel på hur byggnader i Solidenparken skulle kunna utformas. Illustration: Erseus arkitekter

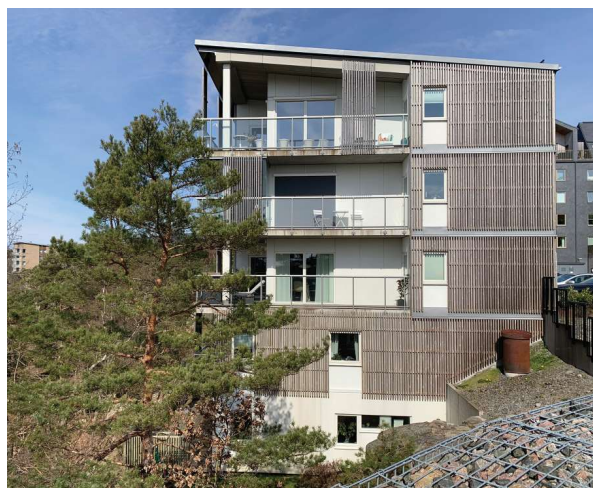


Områdeskarta: Västra slänten

VÄSTRA SLÄNTEN

Västsidan med sin branta terräng och fina kvällssol har ett skyddat läge från vägtrafikbullret. Området lämpar sig för punkthus, dels för att små fotavtryck passar i terrängen, dels för att de lägre bullernivåerna medger bostäder i hushörnen.

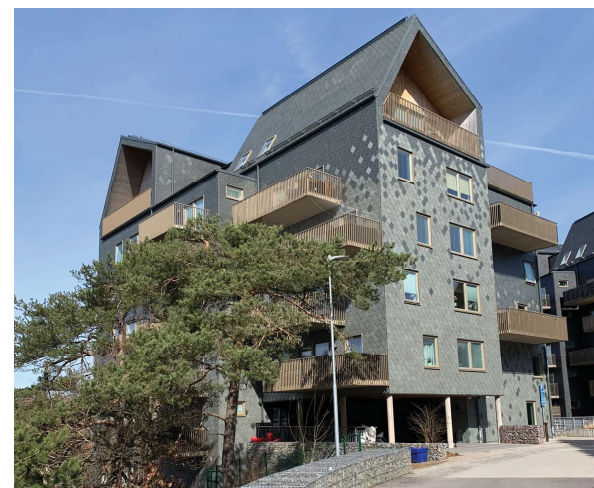
Här föreslås två av stadsdelens tre parkeringsanläggningar placeras. Här blir man tidigt "av" med bilen utan att behöva köra in i stadsdelen och kan därefter ta hissen förbi stora nivåskillnader. Avsikten är att boende ska kunna parkera utan att behöva köra in i bostadsområdet.



De flesta hus på västra slänten behöver byggas som suterränghus. Inspirationsbild: Mareld landskapsarkitekter

I området möjliggörs det för ett eller två högre hus. Läget är mindre känsligt och platsen skulle tåla och gynnas av ett högre hus, synligt från Rollsbo och E6 norrifrån, men dolt från centrala Kungälv. Med de goda sol- utsikts- och bullerförutsättningarna finns möjlighet för unika byggnader med goda kvaliteter och höga arkitektoniska ambitioner.

I slänten finns flera av bergets befintliga stengärdsgårdar. Tillkommande hus anpassas så att dessa kan vara kvar och ge ett karaktärsskapande element mellan byggnaderna.



Punkthus är en lämplig byggnadstyp i branta sluttningar, så länge bullernivåerna inte är för höga. Inspirationsbild: Mareld landskapsarkitekter

Exempelvvy på hur bebyggelsen på västra slänten skulle kunna se ut, sett från Rollsbo. Illustration: Erseus arkitekter



NORRSIDAN

I norr finns potential att anlägga ett område med verksamheter längs med motorvägen. Slutningen, de geotekniska förhållandena och det väl synliga läget har stor påverkan för en eventuell exploatering här. Dessa förutsättningar behöver studeras mer i detalj innan lämplighet, placering och karaktär på exploateringen kan definieras. Det är troligt att detta område blir en yta för framtida utveckling som kan utvecklas separat från resterande bebyggelse på berget.

Bebyggelsen förläggs en bit upp på bergssidan för att inte belasta det geotekniskt instabila området närmast E6, men skärningen i berget begränsas så att det fortfarande finns ett omfattande grön- och naturområde kvar uppe i slutningen, mellan verksamheterna och bostäderna på plattan.

Området innebär ett bra skyltläge, men på en smal och begränsad yta. Det är önskvärt att verksamheter som drar mer biltrafik placeras längre norrut, för att leda merparten av tillkommande trafik mot Rollsbo.

Det synliga läget gör att gestaltningen bör studeras och regleras, då tillkommande bebyggelse på denna plats skulle bli en tydlig entré till Kungälv och också påverka karaktären på Åseberget.

Om området ska exploateras behöver ytterligare anpassning göras till befintliga byggnader, fastigheter och gator i Rollsbo.



Områdeskarta: Norrsidan

Det är möjligt att anlägga verksamheter och en ny väg mellan Åseberget och E6. Genomförbarheten i detta är ännu oklar. Mer anpassning till befintlig bebyggelse kommer behövas.



Vy från E6 norrifrån på hur en potentiell exploatering skulle kunna se ut.
Illustration: Erseus arkitekter

UPPLEVELSEN AV ÅSEBERGET

Exploateringen av Åseberget kommer att påverka Kungälv's siluett och upplevelsen av staden från flera håll. Bergets läge intill E6 och dess höjd är två faktorer som ökar bergets synlighet.

Här visas några enkla illustrationer på hur Åseberget skulle kunna upplevas från några olika vinklar, och med olika mängd exploatering. Den högre exploateringen visar en version med verksamhetslokaler både längs E6 och Marstrandsvägen.



Vy från sydväst som visar bergssidorna som vetter mot Rollabo och det planerade arenaområdet



Vy österifrån, från Kungälvsmotet/resecentrum, högre exploatering.

Högre exploatering



Vy från öster, högre exploatering längs E6. Föreslagna verksamhetsbyggnader illustreras med gröna tak.

Lägre exploatering



Vy från öster, lägre exploatering längs E6. Föreslagna verksamhetsbyggnader illustreras med gröna tak.



Vy från bron där Marstrandsvägen korsar över E6, högre exploatering längs E6



Vy från bron där Marstrandsvägen korsar över E6, lägre exploatering längs E6

HÄLSA OCH SÄKERHET

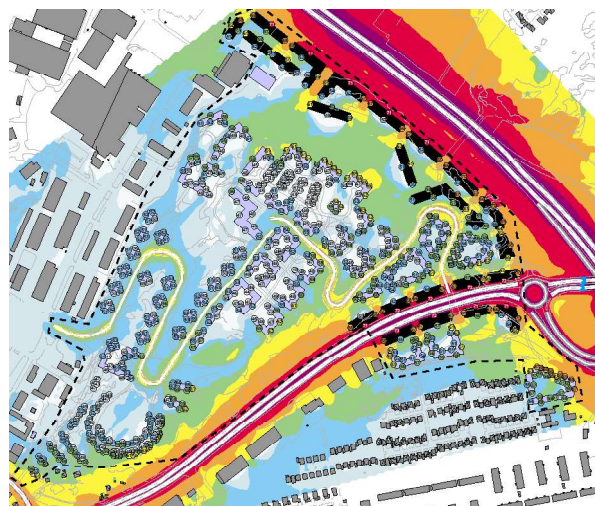
BULLER

Stora delar av området är bullerutsatt, med flera stora bullerkällor i närheten, främst trafikbuller från E6 och Marstrandsvägen. Preliminära bullerkarteringar av direktverkande buller har gjorts i programskedet.

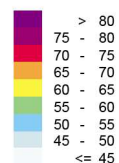
Bebyggelsen i programförslaget har anpassats till trafikbullret från omkringliggande vägar. Dels har bebyggelsens placering anpassats till ett läge där riktlinjerna för trafikbuller inte bedöms överskridas, och dels föreslås byggnadsvolymer anpassas till bullernivåerna. Byggnaderna i förslaget är placerade och formade så att det ska vara möjligt att uppfylla gällande riktlinjer för buller för alla bostäder. Noggrannare studier och anpassning av enskilda kvarter kommer att göras i detaljplanskedet.

En preliminär bullerberäkning har utförts av Ramboll 2023-11-14 som studerar bullernivåerna vid föreslagen bebyggelse. Två alternativa bullerberäkningar är gjorda. Ett med en rad verksamhetsbyggnader närmast E6 och Marstrandsvägen för att skydda bostäderna innanför från vägtrafikbuller. Den andra beräkningen är gjord utan verksamhetsbebyggelsen. Beräkningarna visar att det kan vara möjligt att bygga bostäder utan den skyddande bebyggelsen, men att platsspecifika åtgärder då kan bli aktuella. Detta innebär att verksamhetsbyggnaderna inte kommer behöva bli en förutsättning för bostäderna innanför, även om de medför en förbättring av bullerförhållandena.

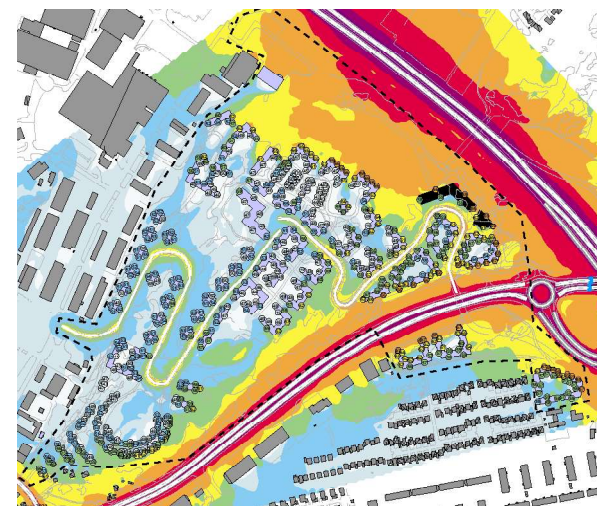
Bullerberäkningen har även studerat konsekvenserna av att placera ett högt hus uppe på berget. Det visar sig att vissa åtgärder kommer behövas på de högre våningarna, så formen och placeringen på ett eventuellt högt hus kommer behöva anpassas för att klara riktlinjerna.



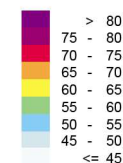
Ekvivalent ljudnivå
 L_{eq} dB(A)



Utdrag ur den bullerberäkning som gjorts, som visar de ekvivalenta bullernivåerna. I detta alternativ är verksamheter inlagda längs E6 och Marstrandsvägen, som utgör ett bullerskydd för bostäderna innanför.



Ekvivalent ljudnivå
 L_{eq} dB(A)



Utdrag ur den bullerberäkning som gjorts, som visar de ekvivalenta bullernivåerna. Här visas konsekvenserna av trafikbullret utan verksamhetsbyggnader vid de stora vägarna. Även i detta exempel är det möjligt att uppfylla riktlinjerna.

UPPFYLLNADSRÅDEN

Höga metangaser har uppmätts i några punkter vid uppfyllnadsområdet uppe på platån. Metangas kan innebära en explosionsrisk om det ansamlas i slutna utrymmen. Bebyggelsen uppe på Åseberget kommer att anpassas utifrån kommande mätningar och analyser för att garantera en god säkerhet.

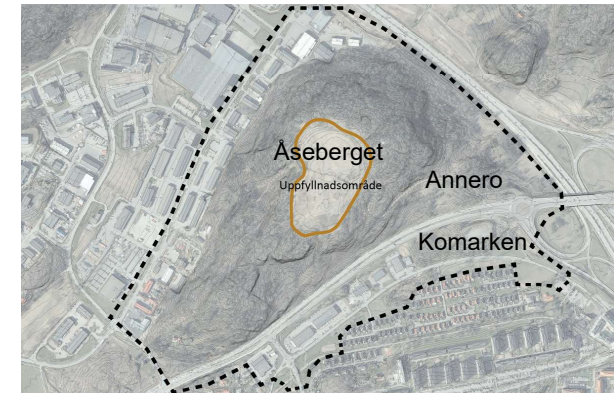
Åtgärder kommer troligen behövas för att garantera att den metangas som finns i marken inte kommer innebära några hälsorisker över tid. De ytor som har högst halter av metangas kommer troligen behöva vara bebyggelsefria som exempelvis park eller gatumark. För ytor med något lägre metangashalter kommer troligen byggnadstekniska åtgärder bli aktuellt. Det kan exempelvis handla om täta konstruktioner, med bortledning av gaser och fläktsystem.

Fortsatta mätningar och analyser kommer att utföras för att säkerställa vilka åtgärder som behöver vidtas för att garantera en säker plats för vistelse. Detta kommer att bearbetas i kommande detaljplan.

För uppfyllnadsområdena i Komarken och Annero är det troligt att de föroreningar som påträffats kan tas bort med hjälp av schaktsanering, och där kommer troligen inga ytterligare byggnadsanpassningar krävas.



Uppfyllnadsområdet uppe på Åseberget är idag en gräsbevuxen platåmitt uppe på berget. Foto: HSB



På kartan markeras uppfyllnadsområdet på berget. Lokala anpassningar av bebyggelsen kommer att ske baserat på uppmätta halter av metan.

LIVET PÅ BERGET

Här beskrivs tre exempel på hur Åseberget skulle kunna användas och upplevas av de boende.



STEN BERGSTRÖM, 87

Sten är född och uppvuxen i Kungälv och har jobbat hela sitt yrkesliv på Göteborgs kex. Sten och hans fru Åse byggde på 70-talet en liten villa på Västerängen, där de har stortrivts, men när det blev för mycket med eget hus och trädgård flyttade Sten hellre upp på Åseberget. Här kan han bo nära naturen och nära till service. Han kommer ut på en promenad i parken varje dag och kan sätta sig på en bänk och njuta av utsikten. Torsdagar och söndagar träffar han sina vänner vid boulebanean. När han ska till vårdcentralen tar han lokalbussen till Kongahälla center eller tar en promenad ner genom skogen och sen hissen upp.

Citat Sten:

"Jag flyttade till Åseberget för den fantastiska utsiktens skull!"



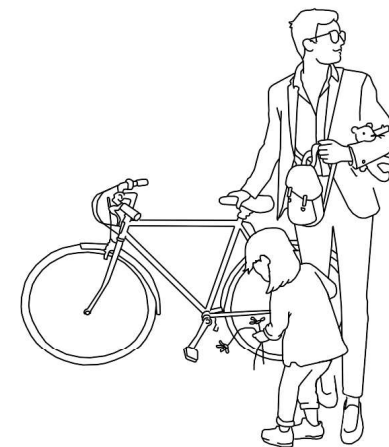
AICHA JABAL, 25

Aichas stora passion är natur och äventyr! På fritiden vill hon klättra i berg, segla eller dyka i havet. Hon har ingen egen bil, men på helgerna brukar hon ta sin utrustning och en av bilarna i bilpoolen för att ta sig ut till Marstrand för att dyka eller till någon ny klippa att ge sig på.

Till vardags pluggar hon geoteknik på Göteborgs universitet. Dit tar hon bussen från resecentrum, hon rullar helst ner dit med sin mountainbike, så att hon på hemvägen kan passa på att ta en runda i Fontin, förbi Munkegårde och sen cykelbron över E6 hem till Åseberget.

Citat Aicha:

"Här är det nära till allt! Jag kan få både natur och stad inom räckhåll!"



PIERRE, 46 OCH VERA, 4

På morgonen promenerar Pierre och Vera till förskolan "Bergsknallen", sen fortsätter Pierre med cykeln till Rollsbo där han jobbar. Några dagar i veckan är han i Mölndal och tar istället sin bil som står parkerad i anläggningen nedanför förskolan. Varannan vecka bor även Pierres tonårsbarn, Ella, hos dem. Hon går på Mimers gymnasium, älskar handboll och tränar 4 dagar i veckan, hon joggar ner till Arenan, eller cyklar direkt från skolan. Pierre brukar handla på matbutiken vid foten av berget, innan han tar hissen upp på berget. För att få med alla matkassar checkar han ut en delägd shoppingvagn vid butiken, som parkeras uppe vid bostadsrättsföreningen.

Citat Pierre:

"Det är så enkelt här när barnen själva kan ta sig till skola, träning och kompisar"

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

PLANERINGSUNDERLAG

STYRANDE DOKUMENT

FYSISK OCH SOCIAL MILJÖ

MOBILITET OCH TRAFIK

NATUR OCH REKREATION

MARKFÖRHÅLLANDEN

TEKNISKA FÖRUTSÄTTNINGAR

MILJÖ, HÄLSA, SÄKERHET

PLANERINGSUNDERLAG

UTREDNINGAR

Natur och Arkeologi

- 2022 - Arkeologisk utredning steg 1 - *Picea*
- 2022 - Förstudie Naturvärdesinventering - *Naturcentrum*

VA och Dagvatten

- 2021 - Beräkning av spillvattennätets kapacitet - *WSP*
- 2021 - Beräkning av dricksvattennätets kapacitet - *WSP*

Trafik och Buller

- 2023 - Preliminär bullerberäkning vid föreslagna byggnader - *Ramboll*
- 2023 - Trafikbuller Åseberget - *Ramboll*
- 2022 - Trafiksimulering på väg 168, i höjd med Rollsbo – *Norconsult*
- 2022 - Trafiksimulering – *Ramböll*
- 2017 - Översiktlig trafikutredning, Utbyggnadsplaner Rollsbo - *ÅF Infrastructure*
- 2016 - Översiktlig trafikutredning, Bebyggelse på Åseberget - *ÅF Infrastructure*

Geoteknik och Markföroreningar

- 2023 - Miljöutredning Åseberget, Komarken och Annero, Kungälv kommun - *Rejlers*
- 2022 - Markteknisk undersökningsrapport (MUR) - *Norconsult*
- 2022 - PM Grundläggningsförutsättningar och byggbarhet - *Norconsult*
- 2022 - Miljöteknisk markundersökning (3 delar; Åseberget, Annero, Komarken) - *WSP*
- 2016 - Miljöteknisk markutredning - *Orbicon*
- 2016 - Jord och bergsondering - *Orbicon*

Luft

- 2022 - Kartläggning av luftföroreningar från Rollsbo industriområde – *Ensucon*

KOMMUNALA PLANERINGSUNDERLAG

Detaljplaner som delvis överlappas av planområdet

14.Kun-69	1482-P90/8
14-Kun-65	1482-P86/12
14-Ytt-844	1482-P45
14-Ytt-1060	1482-P28

RELEVANTA KOMMUNALA STYRDOKUMENT

- Översiktsplan 2010
- Vision 2040
- Programförklaring kungälv 2030
- Dagvattenplan, 2017
 - Del 1 – Dagvattenpolicy
 - Del 2 – Dagvattenhandbok
 - Del 3 – Åtgärdsförslag
- Mobilitetspolicy, 2024
- Parkeringsnorm
- Grönplan för Kungälv kommun, 2006
- Naturvårds- och friluftslivsplan 2005 (ny under framtagande)
- Program för social hållbarhet (SÖP + äldreplan)
- Policy för äldres boende - hållbar bostadsförsörjning (antagande 2023-2024)
- Policy för fastigheter och exploatering
- Riktlinjer för markanvisning, exploateringsavtal och medfinansieringsersättning

STYRANDE DOKUMENT

PROGRAMFÖRKLARING KUNGÄLV 2030

Den politiska majoriteten har summerat kommunens inriktning för de kommande åren i "Programförklaring Kungälv 2030" (KS2022/2336). I arbetet med planprogram Åseberget har förvaltningen särskilt beaktat och lagt fokus på nedanstående punkter från programförklaringen. Flera av dem behandlas inte detaljerat i detta tidiga skede, men hur målen ska förverkligas kommer att förtydligas i kommande detaljplan.

- Poängterar vikten av att "utveckla och stärka Kungälvs identitet".
- "Utvecklingen syftar till att stärka Kungälv som en attraktiv kommun att leva och verka i."
- "I allt stadsutvecklingsarbete ska kommunala behov ha en framskjuten plats (LSS, äldreomsorg, skollokal m m)."
- "Arbetet måste hela tiden beakta möjligheten att ge kommunens servicefunktioner gentemot allmänheten bättre placering."
- "Utvecklingen skall präglas av god arkitektur och balans mellan nytt och äldre och ett genomtänkt utbud av handel."
- "Stadsbilden skall lyftas genom kultur, konst, museum, offentlig service, mötesplatser och lek för barn. Det ska finnas gröna områden för vila och rekreation. Stadsutvecklingsarbetet ska också gälla centrala Ytterby och kommundelarna."
- "Vi vill höja kraven på stadsplaneringen genom att tillföra tydliga krav på utformning och gestaltning som tar tillvara på stadens uttryckssätt, material, färgsättning och former."
- "Kungälv 2030 lyfter särskilt fram våra parker och grönområden i stadsutvecklingen. Vi vill skapa vackra miljöer med planteringar och faciliteter såsom bänkar, aktivitetsplatser och toaletter. Barnens behov av lekytor och inbjudande aktivitetsplatser är särskilt prioriterat. Vi vill öka inslaget av planteringar, fruktträd och blommor inom hela staden."

- "Bostadspolitiken får en bredare inriktning där vi betonar olika upplåtelseformer i alla områden som utvecklas. Bostadsbyggandet måste också utgå från demografin med bostäder för äldres behov men också för ungas första boende."
- "Rekreation- Vi vill utveckla våra leder med enklare träningsredskap, skyltning, stigar, parkering, badplatser, ställplatser för husbilar som behöver en långsiktig plan för skötsel."
- "Vårt mål är att minska Kungälvs klimatavtryck, öka fokus på miljöfrågor och förbereda oss på konsekvenserna av de klimatförändringar som kommer att påverka kommuninvånarna."
- "Öka parkernas attraktivitet med planteringar och aktivitetsytor"

ÖVERSIKTSPLAN

I översiktsplan (ÖP) 2010 för Kungälvs kommun är Åseberget utpekad som område för "Nya bostäder och/eller verksamheter". Den nämner också utredningsbehovet då området har nära till flera höga bullerkällor och att uppfyllnadsområdet på berget skulle kunna påverka markmiljön.



Utsnitt ur översiktsplanens markanvändningskarta, där Åsebergets läge är markerat med svart streckad linje.

Översiktsplanen beskriver att kommunen växer och att bebyggelsen bör utvecklas längs kollektivtrafikstråket Kungälv – Ytterby. En koncentrerad bebyggelse med kollektivtrafik inom rimligt avstånd är en målsättning. Kommunen ska även sträva efter en blandad bebyggelse och bostäder med olika upplåtelseform.

ÖP uttrycker också att ett särskilt fokus skall läggas på stadens entréer. Åseberget ligger i direkt anslutning till motorvägen och ett flertal olika avfarter till Kungälv och är väl synligt på avstånd. Området kan också ses som en entré på längre sikt då sträckan mellan Ytterby och centrala Kungälv växer samman mer och mer genom olika planer och projekt. Långsiktigt finns även planer för vidare utveckling av Komarken som ligger direkt söder om Åseberget. I närheten finns Resecentrum och Kongahälla köpcentrum som är de mest centrala delarna av Kungälv ur ett kommersiellt perspektiv.

GÄLLANDE DETALJPLANER

Åseberget omfattas till största delen inte av detaljplan. Verksamheterna längs Bultgatan är planlagda som industri eller småindustri och de delar av Åsebergets nordvästra sluttning som omfattas av dessa detaljplaner är planlagd som allmän plats, park. Ytan direkt söder om Marstrandsvägen är planlagd som småindustri och park.



Befintlig bebyggelsestruktur

AGENDA 2030

I arbetet med Planprogram Åseberget har förvaltningen beaktat de globala målen "Agenda 2030". De globala delmål som främst berör stadsutvecklingen är:



11.3 Inkluderande och hållbar urbanisering



9.1 Skapa hållbara, motståndskraftiga och inkluderande infrastrukturer



11.2 Tillgängliggör hållbara transportsystem för alla

Hänsyn har tagits till dessa mål och i det fortsatta planarbetet kommer positiv och negativ påverkan på Agenda 2030:s delmål att utvärderas och tas hänsyn till i våra vägval.

MOBILITETSPOLICY 2024

I Kungälv's mobilitetspolicy finns mål och viljeriktning för hur trafik och resande inom kommunen ska utvecklas fram till mållåret 2030. Övergripande mål är att öka andelen hållbara resor i kommunen, ny bebyggelse ska stödja en välutbyggd och attraktiv kollektivtrafik, ökad trygghet, säkerhet och tillgänglighet i trafikmiljöer samt i anslutning till kollektivtrafik och ökad samnyttjande av trafikslag.

För planprogram Åseberget innebär målet att konkret arbeta med hållbar planering och skapa förutsättningar för ett effektivare resande, med större andel gång, cykel och kollektivtrafikresor.

Mobilitetspolicyens mål avseende gång- och cykeltrafik utgår från följande strategier:

- Verka för separering av gång- och cykeltrafik på vältrafikerade stråk

- Utforma gång- och cykelstråk enhetligt, sammanhängande och gent
- Öka tryggheten på gång- och cykelstråk
- Fortsatt tillgänglighets- och säkerhetsanpassning av gång- och cykelpassager
- Prioritera yta för gång- och cykeltrafik i tätbebyggda områden
- Utöka och förbättra möjligheterna till cykelparkering

Enligt mobilitetspolicyen ska förvaltningen verka för att en betydande andel av dagens bilresor som kommuninvånarna genomför i stället sker med andra färdmedel. En ökad bildelning i form av bilpool är ett bra sätt att skapa tillgång till bil utan att behöva äga bilen.

En väg för att minska ytorna som tas i anspråk för bilparkering är att samnyttja parkering. Detta sker genom utformning av parkeringslösningar och reglering som möjliggör att flera olika parkeringsbehov sker i samma plats eller anläggning – nattetid för boende och dagtid för besökare och näringsliv.

Parkeringsstrategier:

- Verka för att öka andelen samnyttjade parkeringsplatser
- Angöring och korttidsparkering bör prioriteras på parkering utmed gator
- Verka för ökad styrning till lediga parkeringsplatser och minskad söktrafik
- Verka för att utöka och förbättra möjligheterna till laddning av elektriska fordon
- Påverka efterfrågan av parkeringsplatser för bil genom olika styrmedel
- Skapa förutsättningar för attraktiv cykelparkering

GRÖNPLAN

I grönplanens inventering pekas Åseberget ut som stadsdelspark, men barriärerna E6 och Marstrandsvägen

gör området svåråtkomligt. Grönplanen betonar vikten av att grönområden säkerställs och utvecklas runt om i staden. Det anges att en stadsdelspark skall finnas inom 500–800 meter från en bostad och en mindre kvarterspark (0,3–0,5) ha bör finnas inom 300 meter från bostaden. Biologisk mångfald och tillgänglighet till grönytor är ytterligare några aspekter som ska beaktas.

ÖVRIGA STYRDOKUMENT

Utöver de ovan nämnda finns ytterligare ett antal styrdokument som berör samhällsplanering i allmänhet, både kommunala, regionala och nationella.

Innehållet i dessa beaktas i fortsatt planering och de frågor som berör planeringen av Åseberget hanteras i fördjupad form under respektive kapitel.

FYSISK OCH SOCIAL MILJÖ

BEBYGGELSE

Berget är idag obebyggt förutom två villatomter i sydväst.

På ena sidan ligger Rollsbo industriområde. Den del av Rollsbo som ligger närmast Åseberget har varierat innehåll, där mindre industrier blandas med andra verksamheter, lager och detaljhandel, samt även vissa serviceverksamheter som restaurang och gym. I området finns även en mindre gymnasieskola.

Söder om Åseberget ligger bostadsområdet Komarken med både småhus och flerbostadshus. I Komarken finns också skola, förskola och matvarubutik. Området är uppbyggt som en del av miljonprogrammet och från kommunens håll finns det planer och budget avsatt för att starta arbete med att utveckla och förtäta stadsdelen.

Sydväst om områdets södra spets pågår planarbete för utveckling av Kungälv's nya arenaområde, där det utöver befintliga fotbollplaner möjliggörs för simhall, ishall och andra sporthallar. Även parkering, kontor, handel och annan verksamhet möjliggörs i området.

Drygt en halv kilometer sydost om bergets fot börjar Kungälv's centrum. Där ligger bland annat resecentrum och köpcentret Kongahälla med butiker och restauranger.

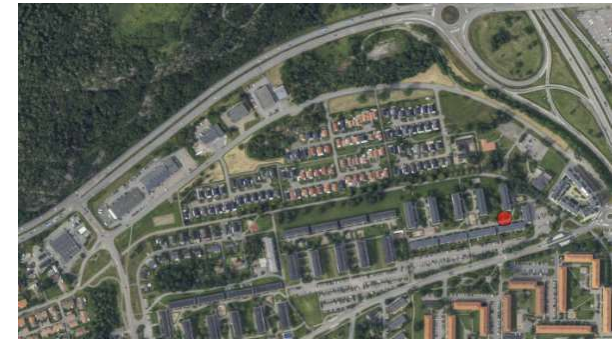
Öster om E6 ligger Kungälv's sjukhus. Mellan E6 och sjukhuset pågår planarbete med ny detaljplan för verksamheter med detaljvaruhandel.

SOCIALA FRÅGOR

Berget är svåråtkomligt och till största delen obebott, vilket gör att få människor besöker det idag. Det närmaste bostadsområdet är Komarken, söder om Åseberget. Komarken bedöms idag vara något av ett socio-ekonomiskt utsatt område med behov av att rustas upp. En nyexploatering på Åseberget skulle kunna vara positiv även för Komarken.



Flygfoto från 1963, i höger hörn syns del av det nybyggda Komarken.



Flygfoto över Komarken från 2022, del av Åseberget syns i fotots övre vänstra hörn



Vy över Åseberget. I söder ligger Komarken med både småhus och flerbostadshus. I nordväst ligger Rollsbo med verksamheter och industrier

MOBILITET OCH TRAFIK

BARRIÄRER OCH KOPPLINGAR

Åseberget står för utmaningar både avseende anslutningsmöjligheter, nivåskillnader till omgivningen och barriärer. Stora vägar omger berget på flera sidor. Framför allt E6 i nordost och Marstrandsvägen i söder är stora barriärer. Bergets topografi med bergsbranter och sluttningar försvårar också möjligheterna att knyta samman Åseberget med omkringliggande stadsdelar.

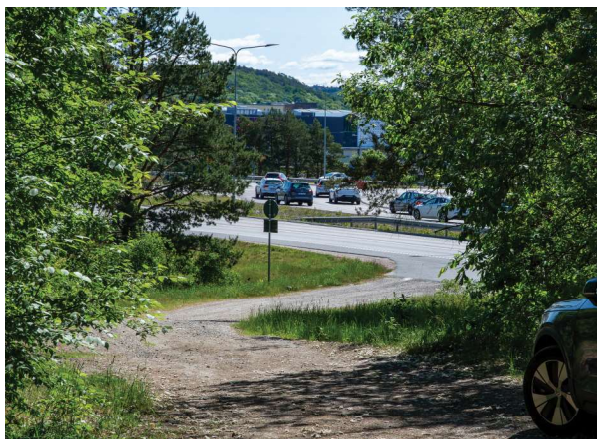
En stor utmaning blir därför att skapa kopplingar till omkringliggande områden och att göra Åseberget till en integrerad stadsdel i Kungälv.

KOLLEKTIVTRAFIK

Kungälv's resecentrum ligger ca 600 meter från Åsebergets fot och därifrån finns gott om bussförbindelser, för både lokala och regionala resor. Tågen stannar vid stationen i Ytterby ca 2,5 km från Åseberget. Några lokala busslinjer stannar i närheten av berget. Om den omdiskuterade tågförbindelsen, Skagerakbanan, blir verklighet i framtiden kommer troligen stationsläget för denna ligga nära Åseberget.

Åseberget är ett högt beläget område, vilket bör ingå i bedömningen och värderingen av rimliga avstånd till kollektivtrafikhållplatser. Med stor höjdskillnad tillkommer två faktorer: dels upplevs gångvägen längre på grund av höjdskillnaden, dels kan gångväg sällan dras fram den genaste vägen på grund av den branta topografin.

En samlad bedömning är att befintliga hållplatslägen inte kan anses innebära en god kollektivtrafikförsörjning av Åseberget.



Befintlig infart från Marstrandsvägen, av den smala underhållsväg som leder upp på berget. Foto: HSB



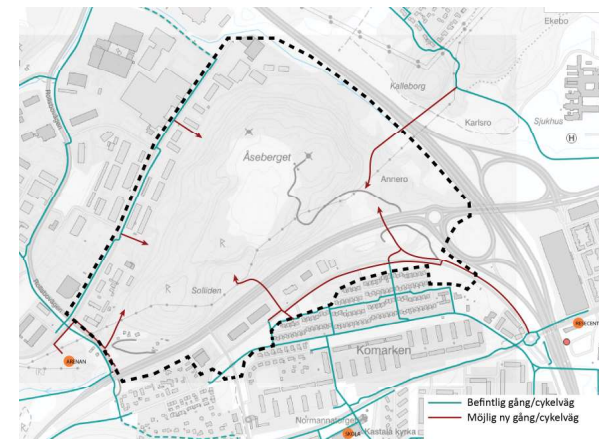
Karta som visar nuvarande kollektivtrafiklinjer och hållplatslägen i närheten av programområdet.

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

GÅNG OCH CYKEL

Idag finns gång- och cykelstråk utbyggt från Kungälv's centrum, via Komarken, vidare västerut utmed Enekuilsvägen mot Ytterby fram till Kärna. Förbindelse finns även mellan Rollsbokryset och Kode, via Rollsbövägen och Kareby. Från Kungälv's centrum finns cykelvägar utbyggt söderut, hela vägen till Göteborg. Det finns idag inga direkta kopplingar för gång- och cykeltrafik från Åseberget till omkringliggande gång- och cykelnätverk.

Attraktiva och kvalitativa gång- och cykelvägar utgör en viktig del i kommunens arbete med hållbara resor. Gång- och cykelvägarnas dragning och lutning blir avgörande, men även utformningen av ytan längs med gång- och cykelvägen har stor betydelse, särskilt när cykelvägar behöver dras längre sträckor för att uppnå lämpliga lutningar. Stor omsorg bör läggas på att skapa en intressant omgivning för att minska den upplevda längden på vägen och öka den upplevda tryggheten längs sträckan. Bland annat kan detta uppnås genom att bebyggelse och god belysning placeras längs cykelvägen.



Karta över befintligt cykelnätverk. Möjliga tillkommande anslutningar är ungefärligt markerade och placeringen av dem kan komma att ändras.

BILVÄGAR OCH TRAFIKFÖRHÅLLANDEN

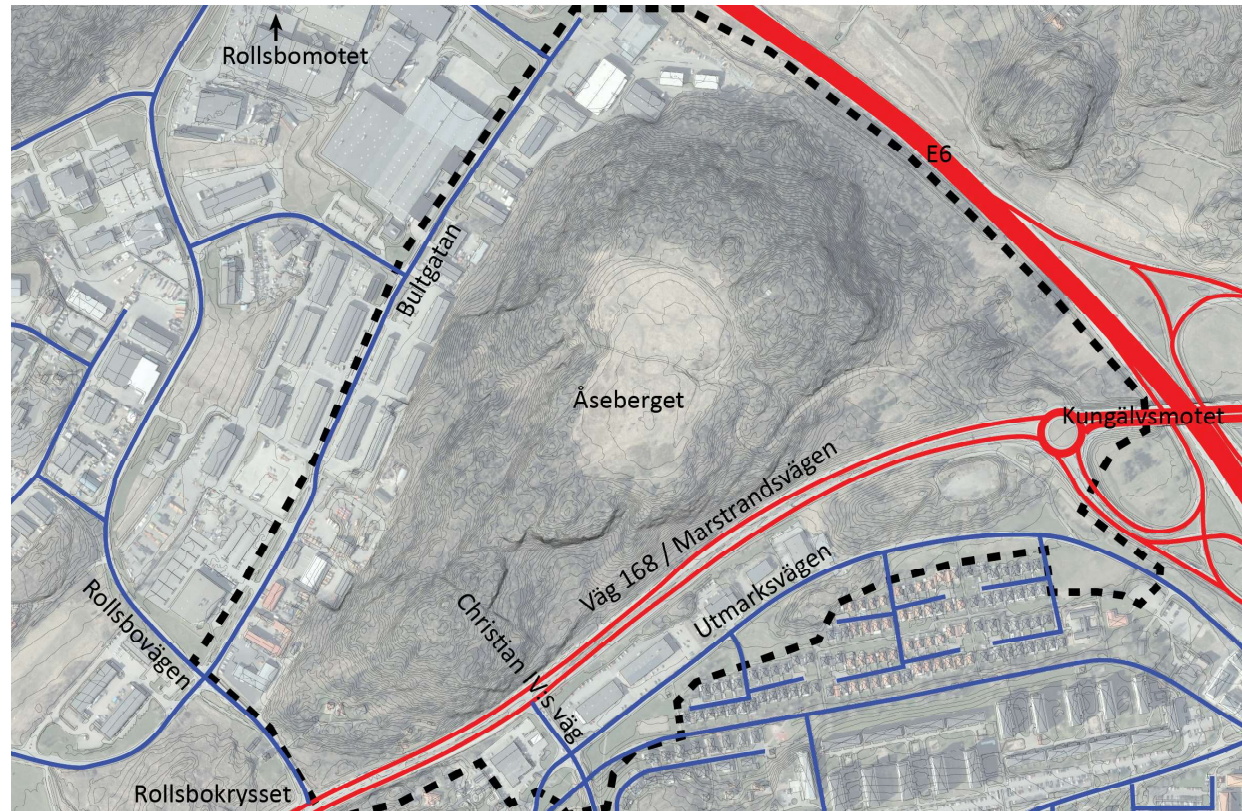
Idag finns endast begränsade bilanslutningar till Åseberget. En mindre grusväg finns som leder till plattan för förvaltning av masterna. En mindre anslutning från Rollsbovägen finns som försörjer de två villafastigheterna i västra området. Att bebygga berget kommer innebära märkbara infrastrukturella förändringar. I bergets östra kant möts Kungälvns mest trafikerade vägar; Marstrandsvägen och E6. För att avlasta det större trafiknätet och för att fördela trafikfunktioner till olika delar av Åseberget föreslås den primära bilanslutningen ske via Rollsbo.

Trafik

Mellan 2016 och 2023 har ett antal trafikutredningar utförts för Åsebergetområdet. Generellt har Marstrandsvägen och Kungälvsmotet en hög trafikbelastning med risk för köbildning redan med dagens trafikbelastning. Rollsbomotet norr om Åseberget har däremot en bättre kapacitet.

Resultaten utifrån trafikanalysen från Norconsult 2023 visar att påverkan på framkomligheten på Marstrandsvägen kommer att bli störst vid korsningarna med Rollsbovägen och Christian IV:s väg. På dessa platser kan maxkölängderna bli så pass långa att de påverkar närliggande korsningar. Kapacitetshöjande åtgärder kan behövas i ett detaljplaneskede. Kapacitetshöjande åtgärder på andra platser i systemet, som exempelvis den planerade Ekelöv-Karebyförbindelsen, kan också bidra till en positiv effekt.

Trafiksimuleringen från Ramboll från 2022 visar liknande resultat gällande framkomligheten på Marstrandsvägen. Denna simulering har också studerat ett antal olika anslutningsmöjligheter till exploateringen på Åseberget. Resultaten från dessa har tagits i beaktande vid programmets förslag av möjliga trafikanslutningar.



Karta som visar bilvägarna i anslutning till berget. Kommunala vägar är markerade med blått och statliga vägar med rött.

BILPARKERING

Berget saknar parkeringsmöjligheter idag.

Enligt Kungälvns parkeringsnorm ligger Åseberget inom zon A vilket innebär 8 p-platser per 1000 m² BTA för bostäder inklusive gästparkering.

NATUR OCH REKREATION

NATURVÄRDEN

Åseberget består till största delen av naturmark och skog på vad som tidigare varit hällmark. Uppe på platån på berget finns en plan gräsbevuxen yta. På norrslutningarna växer huvudsakligen gran och i de övriga väderstrecken växer en större andel lövträd. Komarksbäcken löper i kanten av programområdet, intill E6. Den är utpekad som naturvärde klass 3, med motiveringen fredningsområde för lax och öring.

2022-03-31 gjordes Förstudie NVI Åseberget av Naturcentrum AB. I inventeringen har fem potentiella naturvärdesobjekt pekats ut, bestående av en lövskogslund, ett område med ädellövsskog och tre småvatten. Det finns några rapporter om några fridlysta kärlväxter i artdatabanken sedan tidigare och ytterligare två naturvårdsarter, entita och rävticka noterades vid inventeringen. En mer fullständig naturvärdesinventering med en fördjupad artinventering för fåglar, groddjur och fridlysta kärlväxter kommer att genomföras sommaren 2024.

Åseberget kan idag fungera som en grön kil i centrala Kungälv. Detta innebär att djur, till exempel fåglar och insekter, kan förflytta sig mellan olika grönområden i staden.



Klipphäll på ett av bergets högre partier.
Foto: Mareld landskapsarkitekter



Ett småvatten finns på en planare del på bergets norrsida.
Foto: Mareld landskapsarkitekter

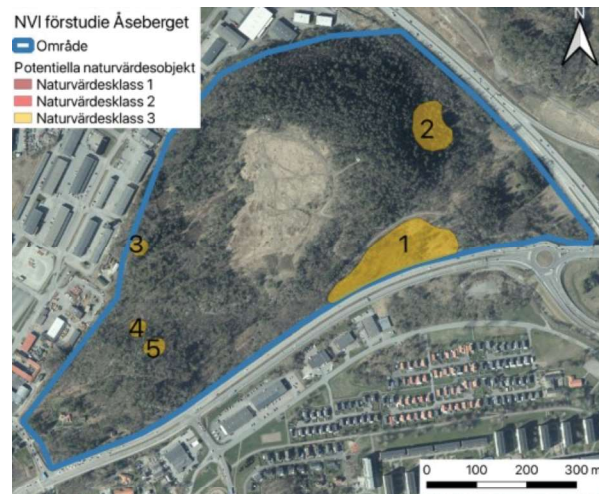


Illustration från inventeringen som visar potentiella naturvärdesobjekt: 1 Lövskogslund 2 Ädellövskog 3 Småvatten 4 Småvatten 5 Sumpskog.

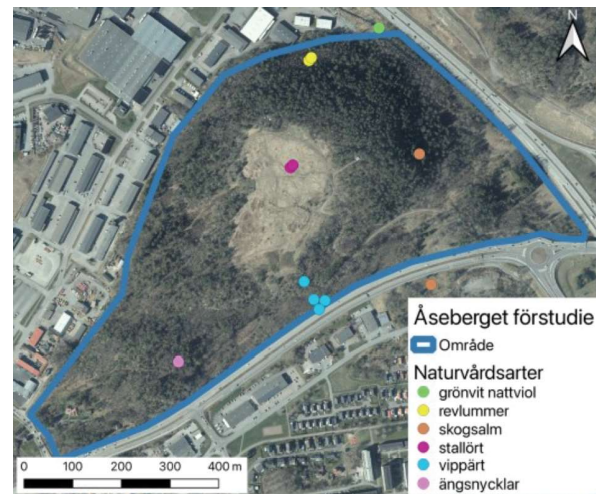


Illustration från inventeringen som visar tidigare påträffade naturvårdsarter i området.



Karta som visar sammanhängande gröna korridorer. Befintligt grönområde på Åseberget hänger samman med närliggande områden.

REKREATION

I Kungälv's Grönplan som antogs oktober 2006 markeras Åseberget som en stadsdelspark, men området är idag svåråtkomligt och används inte i det syftet.

I anslutning till programområdet ligger det planerade arenaområdet. Idag finns det ett flertal bollplaner där, men planarbete pågår för att utveckla ytan till ett område med flera anläggningar för olika sporter, idrotter och fritidsverksamheter m.m. Söder om det planerade arenaområdet och Marstrandsvägen ligger ett skogsområde med flera promenadvägar igenom.

ARKEOLOGI

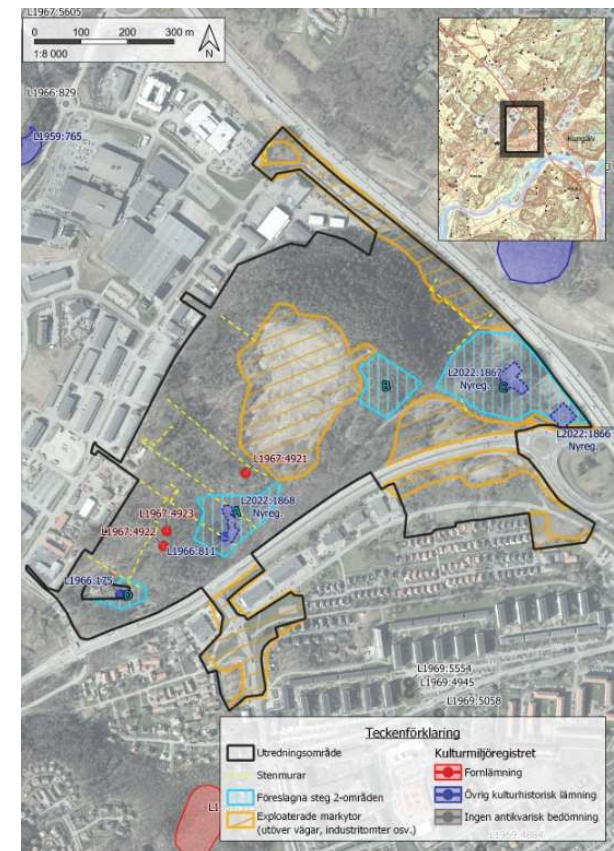
Picea kulturarv har genomfört en arkeologisk utredning steg 1, Picea kulturarv Rapport 2022:5 för Åseberget. Inga sedan tidigare okända fornlämningar har påträffats inom utredningsområdet. Under utredningen registrerades tre övriga kulturhistoriska lämningar, tre sedan tidigare kända fornlämningar besiktigades och fyra områden pekades ut som särskilt lämpliga för steg 2-utredningar. Dessa bedömdes som troliga lägen för under mark dolda fornlämningar utifrån topografiska förhållanden och påträffade eller tidigare kända fynd. Utöver detta mättes 15 stenmurar in.

I fortsatt planarbete kommer en arkeologisk utredning steg 2 utförs för att söka efter fornlämningar under mark, i första hand inom utpekade områden. De registrerade lämningarna kommer att hanteras i den vidare planprocessen.

Det finns goda möjligheter att anpassa bebyggelsen så att fornlämningarna och de övriga kulturhistoriska lämningarna kan vara kvar. Stenmurarna och de äldre gårdstomterna kan med fördel inlemmas i bebyggelsen. Stensättningarna är placerade på krönlägen med vida utsikter. Dessa platser kan vårdas genom att röja buskar och sly, och på så sätt kan upplevelsen och det pedagogiska värdet av fornlämningarna förstärkas. Fornlämningar är skyddade enligt 2 kap. Kulturmiljölagen (KML) och övriga kulturhistoriska lämningar.



Lämning av en husgrund på va 8x8 m på Åseberget. Foto: Picea



Översikt av utredningsresultatet. Sammanlagt registrerades tre nya lämningar och fyra områden pekades ut som särskilt lämpliga för steg 2-utredningar. Därutöver inmättes 15 stenmurar

MARKFÖRHÅLLANDEN

GEOTEKNIK

Åseberget består till största delen av urberg med fyllnadsområden uppe på bergsplatån och vid Annero. De lägre östra delarna närmast väg E6 innehåller troligtvis kvicklera. Fyllnadsmassorna består främst av schaktmassor från infrastrukturprojekt.

Geotekniska utredningar

Norconsult har under 2022 utrett förutsättningarna för grundläggning och byggarbete med avseende på geologi och geoteknik inför arbetet med planprogram i samarbete med studenter från Chalmers och Göteborgs universitet. Vid uppfyllnadsområdet vid Annero finns risk för sättningar och kvicklera har påträffats vid provtagning. Pålning eller andra åtgärder kommer att behövas för grundläggning i området. Uppfyllnadsområdet på berget har bättre stabilitet, men även här förutsätts att pålning krävs.

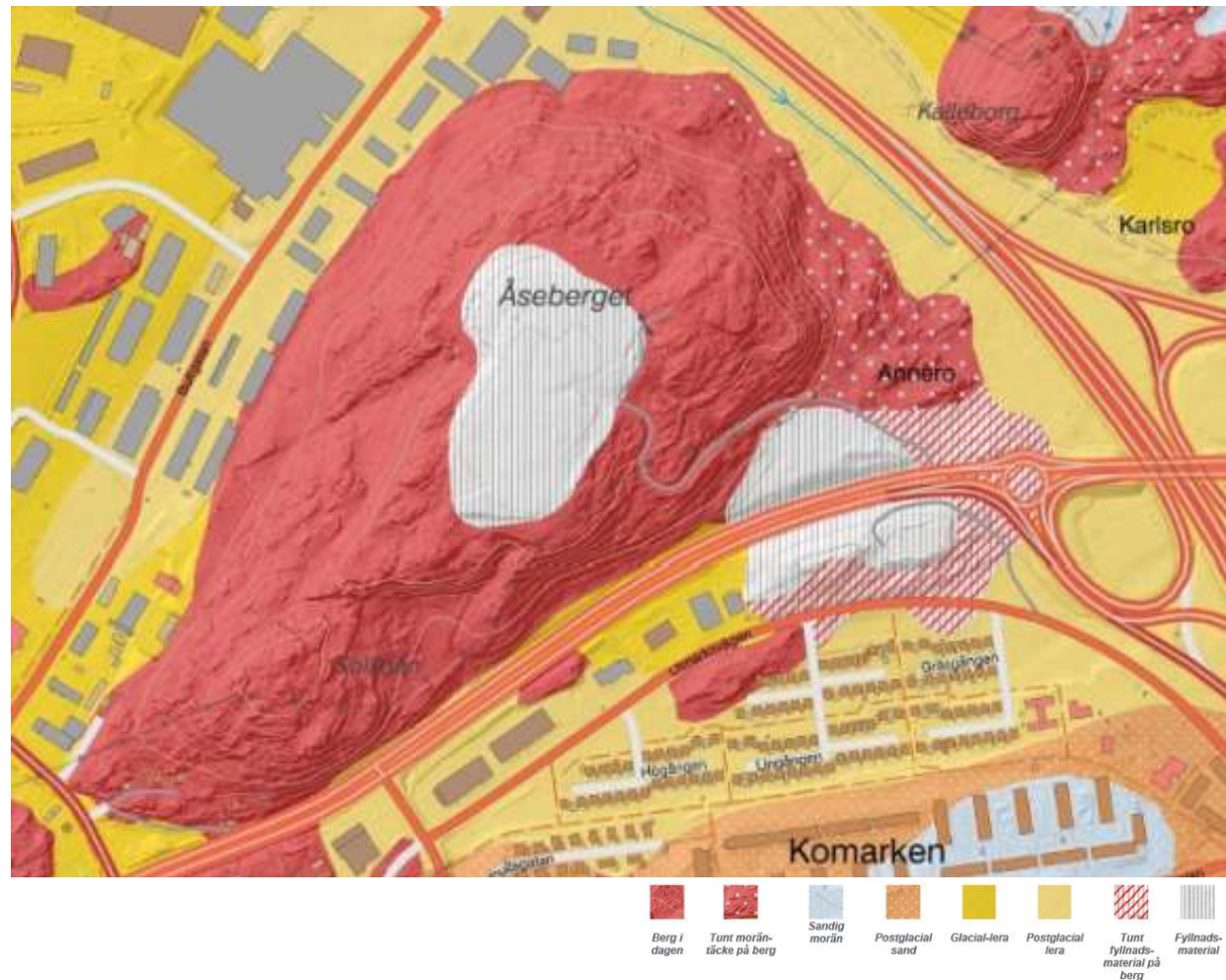
I samband med det fortsatta planarbetet i Annero behöver stabiliteten ut med diket mellan E6 och berget kontrolleras genom beräkningar. Kvikleran ska i nuläget förutsättas ansluta till vattendraget.

Byggnation under grundvattenytan, särskilt i Annero-området kan orsaka en grundvatten-/portryckssänkning som medför sättningar i befintlig E6 och tillhörande trafikmot. Om grundvattensänkning krävs, exempelvis för att bygga källarvåningar eller för att länshålla schakt, ska ett kontrollprogram och tillståndshandlingar tas fram om det inte är uppenbart att omgivningen inte kommer påverkas negativt.

Stabilitetshöjande arbeten och annan byggnation som påverkar grundvattnet kan utgöra tillståndspliktig vattenverksamhet.

Avseende bergras och blocknedfall behöver en mer detaljerad besiktning göras och åtgärdsförslag tas fram i samband med att ny vägsträckning är bestämd och höjdsatt. Det samma gäller i de fall där byggnader placeras nära bergsslätter eller där block kan falla ner.

Området klassas översiktligt som normalradonmark varvid radonskyddande åtgärder ska användas.



Orbicon har genomfört en JB2-sondering för att utreda djup till berg inom utfyllnadsområdet på berget. Resultaten av sonderingen visar att det i marken inom området finns stora block, upp till en meter stora. Måktigheten på fyllnadsmaterialet bedöms vara mellan sex och mer än 24 meter.

Utdrag ur SGU:s jordartskarta visar att största delen av Åseberget består av berg, med några ytor med fyllnadsmaterial.

MARKMILJÖ OCH FÖRORENINGAR

Åseberget har varit föremål för utfyllnad av jordmassor under flera år. Massor har lagts på tre delar av berget enligt kartan intill. Det mest omfattande utfyllnadsområdet är den tidigare torvmossen Åsedammen uppe på berget, där schaktmassor lagts sedan mitten av 1960-talet. Framför allt handlar det om schaktmassor från olika infrastrukturprojekt, som exempelvis byggnationen av E6. Massorna består till stor del av lermassor och även en del massor från jordbruksmark. Inom ett mindre område har det också lagts organiskt material i form av ett 80-tal döda sälar. Utfyllnadsområdena för Komarken och Annero innehåller mindre mängder jordmassor.

Miljötekniska undersökningar har genomförts av Orbicon, 2016-20 26 och WSP, 2022-05-09 för att översiktligt undersöka föroreningssituationen. En miljöbedömning har utförts av Rejlers, 2023-07-07 för att analysera riskerna och föreslå lämpliga åtgärder för uppfyllnadsområdena. Fastighetsägaren har ett initierat ett kontrollprogram, där WSP studerar uppmätta halter av metangas över tid.

Dessa undersökningar och analyser har gett indikationer på vilka risker och föroreningar som kan finnas i uppfyllnadsområdena, men ytterligare mätningar och analyser bedöms krävas för att avgränsa föroreningar och för att kunna avgöra vilka skyddsåtgärder som behöver vidtas i området.

Åseberget

Det största uppfyllnadsområdet är det uppe på berget. I mätningarna som genomförts har höga halter av metangas uppmätts i några av mätpunkterna. Kontrollprogrammet indikerar också på ett kontinuerligt läckage av metan på flera platser. Metangas skingras snabbt i luften och är inte giftig. Risken med metangas är explosionsrisk och kvävningrisk om det ansamlas i slutna utrymmen.

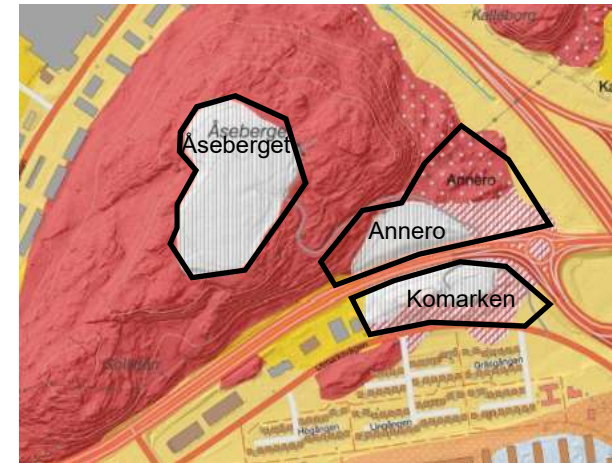
Enligt miljöbedömningen är det möjligt att metanläckaget kommer från den mosse som ligger i botten av uppfyllnadsområdet, men det kan också härröra från organiskt material i schaktmassorna som lagts på berget. Med tanke på de stora mängderna uppfyllnadsmassor är det svårt att schakta bort källan till gasen då en stor del

av det organiska materialet som orsakar metangasen ligger djupt begraven.

I Sverige finns ingen vedertagen princip för hantering av metangas, men Storbritannien har utvecklat en standard för klassificering och krav på åtgärder vid byggnation på mark innehållande metangas. Denna föreslås användas här för att säkerhet för människors hälsa ska kunna garanteras vid en exploatering. Standarden har använts i andra projekt i Sverige där metangas förekommit.

Flertalet skyddsåtgärder kommer troligen behövas för att berget ska kunna exploateras. För byggnader på berget kan detta innebära tätskikt, gasdetektorer, ventilation, samt att gasen leds till kontrollerade punkter. Det blir också av stor vikt att lösningarna ska kunna fungera under en lång tid. Ytterligare riskutredning avseende metangasen och möjliga säkerhetsåtgärder bör utföras innan berget kan exploateras.

Utöver gasen noterades halter som överstiger naturvårdsverkets riktlinjer för känslig markanvändning (KM) avseende kobolt i en av mätpunkterna. I vattenproverna detekterades halter av PFAS11 som överstiger rekommendationerna för dricksvatten.



Karta som visar de tre uppfyllnadsområdena inom programområdet.

Annero

I Annero påvisade undersökningarna föroreningar i jord som överstiger Naturvårdsverkets riktvärden för KM (Känslig markanvändning) i fyra provtagningspunkter. Förhöjda halter utgörs av PAH-H, arsenik, bly och kobolt. Utifrån resultaten bedöms ingen ytterligare utredning vara nödvändig för området. I samband med exploatering bör en masshanteringsplan upprättas.

Komarken

Inom fyllnadsområdet i Komarken påträffades halter avseende parametrarna alifater som överstiger Naturvårdsverkets riktvärden för KM (Känslig markanvändning). Höga halter av metallerna koppar, arsenik och nickel påträffades i grundvattnet, vilket innebär att grundvattnet är otjänligt som dricksvatten. I samband med en exploatering av området kommer massor som överstiger Naturvårdsverkets generella riktvärden för känslig markanvändning att behöva transporteras till lämplig mottagare.

TEKNISKA FÖRUTSÄTTNINGAR

DAGVATTEN OCH SKYFALL

En stor del av vattnet från berget rinner idag ut i Komarksbäcken och Kyrkebäcken vars avrinningsområden i dagsläget är hårt belastade och har översvämningsproblematik. Nordre älv är recipient för båda dessa bäckar. Recipienten omfattas av miljökvalitetsnormerna och får inte påverkas negativt.

Att öka tillflödet till dessa områden kommer med största sannolikhet inte kunna accepteras och en mycket viktig fråga blir därför hur dagvattensituationen ska hanteras inom programområdet. Exploateringen på berget kommer att medföra ökade hårdgjorda ytor och därmed ökade dagvattenflöden. Ytor för rening och fördröjning av dagvattnet kommer att behöva planeras in på berget för att säkerställa att exploateringen inte medför ökade dagvattenflöden nedströms.

Skyfallskartering från 2023 visar att E6 löper viss risk för översvämning vid skyfall. Detta behöver beaktas vid planeringen av Åseberget, så att vatten tas omhand på lämpligt sätt vid stora regnmängder.

Pågående detaljplan för det intilliggande arenaområdet har bland annat studerat vattenflödena från berget. Där

pekas en yta på bergets södra spets ut som lämplig placering för en dagvattendamm för vattnet som rinner från berget. Dammen kommer att behöva anläggas för att fördröja befintliga vattenflöden från berget för att inte riskera översvämnings inom arenaområdet. Det finns troligen inte utrymme att utöka dammen så den kan hantera de utökade flöden som skulle uppstå i samband med exploatering på berget. I kommande detaljplan för Åseberget kommer dagvattensituationen studeras i mer detalj och förslag ska tas fram för placering och dimensionering av dammar, magasin och andra dagvattenåtgärder inom området.

I anslutning till programområdet finns två markavvattningsföretag. Dagvattenhanteringen i området ska i första hand utföras på ett sådant sätt att flödena i markavvattningsföretagen inte förändras.

DRICKSVATTEN

Vattenledningar finns i Bultgatan väster om Åseberget. Ledningarna sträcker sig norrut under E6 mot Munkegårde och söderut via Bultgatan och vidare ut mot kustområdena.

Kapaciteten i befintligt ledningsnät räcker i dagsläget inte till då flera stora projekt planeras i närområdet, bland annat Åseberget och arenaområdet, samtidigt som det är svårt att få ut vatten västerut till kustområdena. En uppdimensionering av vatten- och spillvattenledningar kommer att krävas.

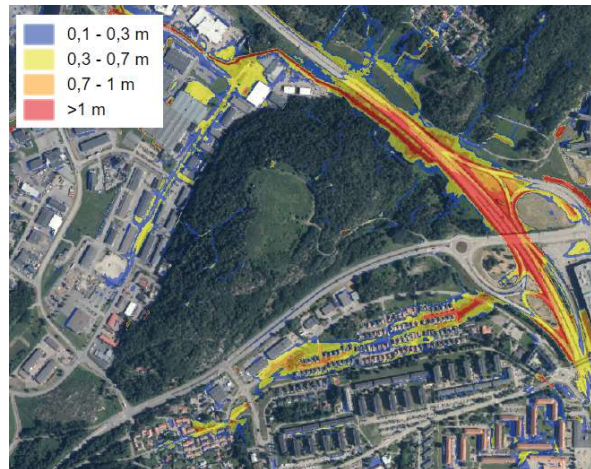
En kontrollberäkning har genomförts av WSP 2021-06-18 för att bedöma dricksvattensystemets kapacitet att försörja Åseberget och andra planerade anslutningar fram till år 2028. I beräkningen har det förutsatts att följande planerade ledningar byggts:

- Överföringsledningar mellan Björkås – Vävra och Ytterby – Rävval.
- Ledningsförstärkning mellan Ytterby och Munkegårde
- Ny planerad PE 315-ledning under E6 vidare in i Komarken ersätter befintlig GJJ 200-ledning.
- Reglering av befintlig överföringsledning mellan Kungälvsvattenverk och Olseröd med en så kallad tryckhållningsventil istället för nuvarande reglerventil.

Åseberget förutsätts anslutas till kommande PE ledning utmed Bultgatan.



Kartan visar de huvudsakliga avrinningsvägarna från berget.



Utdrag ur skyfallskartering som visar konsekvens av ett 100-årsregn med 6 timmars varaktighet.



Kartan markerar de markavvattningsföretag som finns intill Åseberget. Föreslagen placering av damm är markerad i Åsebergets södra spets.

Slutsatsen är att Åseberget bör kunna ansluta till dricksvattennätet år 2028, förutsatt att de planerade åtgärderna genomförs.

Kapaciteteten i överföringsledningarna från Kungälvsvattenverk uppskattas närma sig sitt maximum efter 2028 och marginalerna för ytterligare dricksvattenförbrukning är mycket små. Sammantaget pekar resultatet på att ett antal åtgärder krävs för att utöka kapaciteten i Kungälvsvattensystem. Ingen av åtgärderna är dock direkt kopplade till en exploatering av Åseberget, utan kopplat till andra utbyggnadsområden eller resultatet av det sammantagna ökade behovet av planerade anslutningar.

En ny tryckstegringsstation kommer behövas för att försörja Åseberget.

SPILLVATTEN

I dagsläget finns en pumpstation norr om Åseberget, strax söder om E6. En uppdimensionering av spillvattenledningar kommer att krävas och studeras i nuläget. Uppdimensioneringen av ledningsnätet medför behov av ny pumpstation, vilken i dagsläget planeras inom detaljplanen för arenaområdet.

En kontrollberäkning har genomförts av WSP 2021-06-10 för att bedöma spillvattennätets kapacitet vid anslutning av Åseberget och andra planerade anslutningar fram till år 2028. I beräkningen förutsätts att spillvattennätet byggs ut som planerat.

Resultatet av beräkningen visar att det framtida huvudledningssystemet beräknas kunna hantera en anslutning av Åseberget och övriga planerade anslutningar fram till 2028. Ingen bräddning sker från pumpstationerna Bultgatan eller arenaområdet/Truckgatan i framtidsscenarioet med Åseberget anslutet. Planerade uppdimensioneringar innebär goda marginaler i pump- och ledningskapacitet i det framtida systemet.

De lokala spillvattenledningarna i Bultgatan behöver dimensioneras upp från anslutningspunkten i Bultgatan till pumpstationen. En möjlig anslutningspunkt kan t.ex. vara söder om Bultgatan 12. I det fallet behöver ledningarna söderut dimensioneras upp. Om anslutning görs längre norrut kan istället ledningar norrut i Bultgatan påverkas.

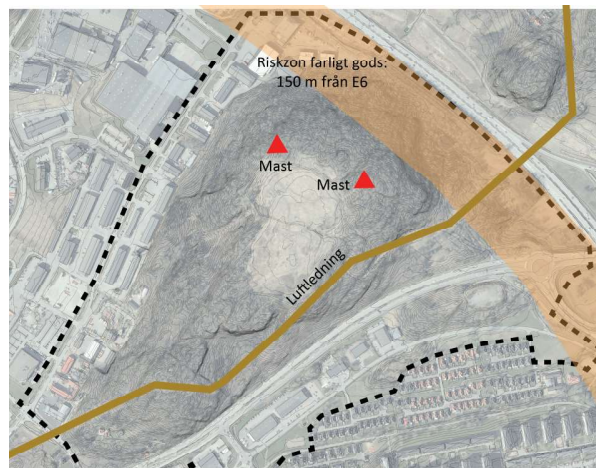
LEDNINGAR, TEKNISK INFRASTRUKTUR, MASTER

Det finns två mobilmaster på berget idag. Masterna ger inte upphov till hälsoskadlig strålning. Vid en exploatering är det troligt att anläggningarna flyttas och placeras på taket till någon av de tillkommande byggnaderna, alternativt flyttas till annan plats.

Det finns en luftburen kraftledning som går tvärs över berget idag. Vid exploatering kan denna helt eller delvis att grävas ner i marken i samband övrig infrastruktur och ledningar byggs ut. Skyddsavstånd till ledningen ska beaktas vid exploatering. Nya installationer ska anläggas med beaktande av lämpliga skyddsavstånd för elektromagnetiska fält.

På berget finns även ledningar som försörjer mobilmasten och några ledningar nedanför berget, längs E6. I övrigt är större delen av berget tomt på ledningar.

Ny teknisk infrastruktur kommer att behöva anläggas vid exploateringen.



Kartan visar befintlig luftledning samt de två masterna som finns på berget idag.



Kraftledningen, fotat där den korsar E6. Foto: Kungälv kommun



En av masterna på berget, fotat från bergsplatån. Foto HSB

MILJÖ, HÄLSA OCH SÄKERHET

MILJÖBEDÖMNING:

Kommunens bedömning var vid framtagande av undersökning av betydande miljöpåverkan (UBMP) att genomförandet av det aktuella planprogrammet väntas medföra en betydande miljöpåverkan. Detta baserades på de osäkerheter som råder av gas, natur och arkeologiska förutsättningar.

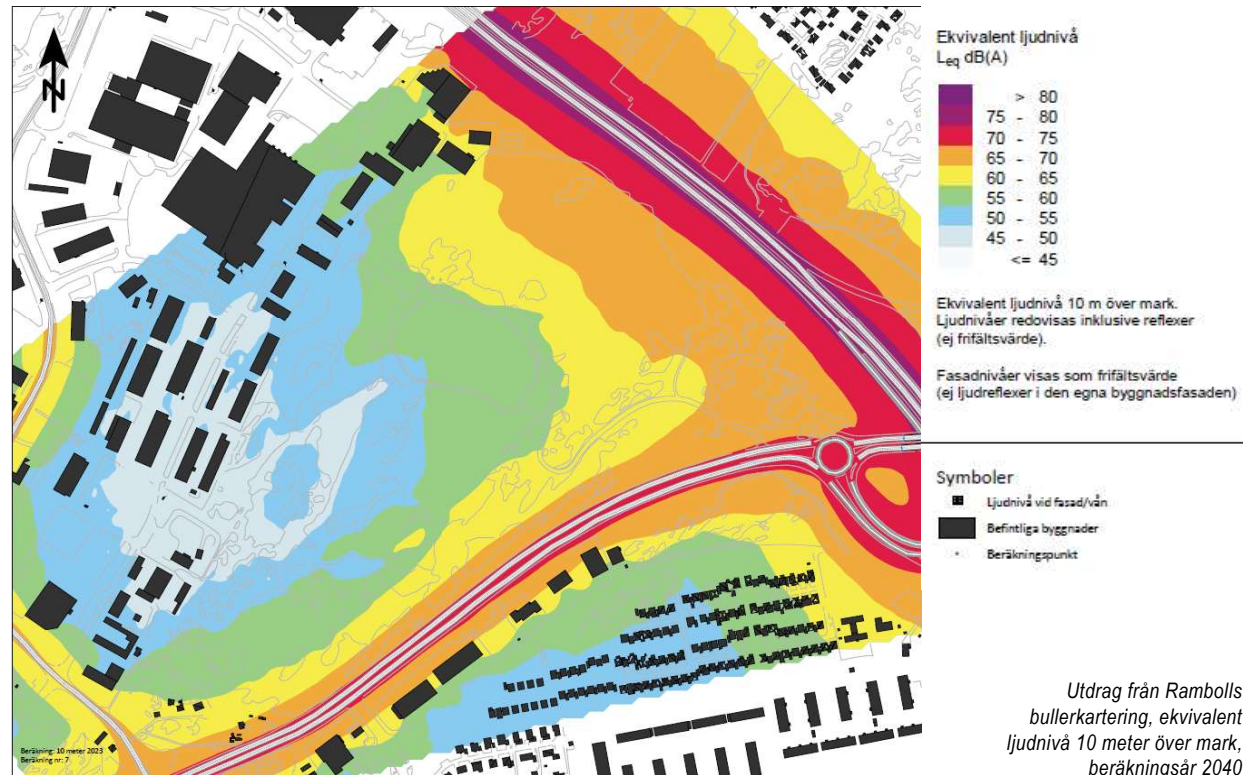
Under detaljplaneprocessen kommer den strategiska miljöbedömningen fortgå vilket bland annat innebär utarbetande av en MKB.

OMGIVNINGSBULLER

Området ligger i anslutning till vägarna E6 och Marstrandsvägen som genererar vägtrafikbuller. En översiktlig bullerbedömning har gjorts av Ramboll 2023-02-14. Beräkningarna visar att området närmast väg E6 förväntas bli mest bullerexponerat där riktvärdet 60 dBA ekvivalent ljudnivå kan överskridas inom cirka 120 till 200 m från vägen. Trafiken på Marstrandsvägen ger lägre ljudnivåer där man kan förvänta sig ekvivalenta ljudnivåer över 60 dBA cirka 30 till 100 m från vägen. Byggnadernas placering, utformning och innehåll behöver anpassas efter ljudnivåerna.

Utförda beräkningar har inte tagit hänsyn till eventuellt diffust bullerregn, det vill säga den bakgrunds nivå som påverkar ett område från bullerkällor på större avstånd. Med tanke på Åsebergets höjd och placering kan det i kommande arbete bli relevant att ta hänsyn även till denna typ av buller.

Utöver trafikbullret går sjukhusets inflygningszon för ambulanshelikopter över Marstrandsvägen. Detta handlar dock endast om ett fåtal landningar årligen och bör inte påverka bebyggelsen på Åseberget.



FARLIGT GODS

E6 är transportled för farligt gods. Enligt länsstyrelsens vägledning om riskhantering i detaljplaneprocessen ska riskhanteringsprocessen beaktas vid planläggning inom 150 meter från transportled för farligt gods. Riskhanteringsavståndet sammanfaller bland annat med höga bullernivåer från E6, utredningsområde för järnväg, branta bergväggar och andra förutsättningar som sammantaget gör det svårt att planlägga bostäder inom riskhanteringszonen. Om verksamheter föreslås inom 150 meter från E6 behöver en riskanalys göras och åtgärder kan komma att krävas för att minska riskerna.

RISK FÖR ÖVERSVÄMNING

Berget i fråga är idag inte översvämningskänsligt. Vägarna runt omkring är det däremot. Framförallt E6 har idag viss risk för översvämnning vid skyfall.

RISK FÖR RAS, SKRED OCH EROSION

De olika bergssidorna på Åseberget kan innebära risk för blocknedfall. Detta kommer att behöva utredas i detaljplanen.

Marken närmast E6 och Komarksbäcken har dålig markstabilitet och risk för skred. Om byggnation ska ske på den sidan av berget behöver detta göras med hänsyn till skredrisken. Enligt SGI:s karta för skred, ras och erosion finns också förutsättningar för kvicklera runt om berget på flera platser.

STÖRANDE VERKSAMHETER

Marken i Rollsbo är planlagd som industri eller småindustri ända intill Åsebergets fot. Det finns idag tre verksamheter med tillstånd från länsstyrelsen att bedriva miljöfarlig verksamhet i Rollsbo. Samtliga ligger på så stort avstånd att de inte bör påverka planläggningen av Åseberget. Tillstånden reglerar bl.a. högsta bullernivåer från verksamheterna vid närmsta bostäder, samt för en verksamhet mängden utsläpp av kolväten till luft. Utöver detta finns det ett antal verksamheter som är anmälningspliktiga till kommunen respektive räddningstjänsten, exempelvis med tillstånd att hantera brandfarliga ämnen.

Det kan finnas verksamheter i Rollsbo idag som kan medföra störningar (i första hand industribuller) för en kommande bostadsbebyggelse och det finns ingen begränsning att mer störande verksamheter etablerar sig i området inom gällande detaljplan. Att tillföra nya bostäder intill industrimarken i Rollsbo skulle kunna innebära nya begränsningar för befintliga och kommande verksamheter i området om dessa bedöms störande för de närboende.

KONSEKVENSER

KONSEKVENSER

MOBILITET OCH TRAFIK

NATUR OCH REKREATION

MILJÖ, HÄLSA OCH SÄKERHET

KONSEKVENSER

BEBYGGELSE

Enligt Kungälv's kommuns översiktsplan är förtätningen mellan centralorten Kungälv och Ytterby en viktig sträcka. En tillkommande exploatering med Åsebergets placering och storlek kommer att påverka inte bara närliggande områden utan även karaktären och upplevelsen av Kungälv. Det finns goda möjligheter att exploateringen kan bidra till att länka samman Komarken, det framtida arenaområdet och Rollsbo med omgivande stadsdelar.

SOCIALA KONSEKVENSER

Med en ny stadsdel på berget kommer platsen att förändras från en sällan besökt yta, till ett område där människor bor och uppehåller sig.

Tillskapandet av ca 2000 nya bostäder bidrar till bostadsförsörjningen och blir ett led i att följa Kungälv's bostadsförsörjningsprogram. I och med tillkommande bostäder ökar även behovet av service inklusive behov av skola, förskola, vård och handel. Ny förskola föreslås på berget, men behovet av skola bedöms bättre kunna hanteras utanför området.

Utformningen av den bebyggda miljön och de park- och naturområden som planeras på berget blir avgörande för upplevelsen av berget. Med stråk för cykel, trygga gångvägar och välutformade allmänna platser kan Åseberget bli en trygg, attraktiv och välfungerande stadsdel. Med den kuperade terrängen blir också tillgängligheten för personer med nedsatt rörelseförmåga viktig att beakta.

Kvartersstrukturen kommer skapa gårdar mellan husen med utrymme för mer privata rum, som komplement till de allmänna mötesplatserna på gator och torg. För de bostäder som placeras vid de större gatorna, utgör gårdarna luddämpade platser att vistas på för de boende. Sammantaget finns det förutsättningar att skapa goda boendemiljöer med höga kvaliteter. Bebyggelse kan dock ge ny skugga på vissa platser, vilket är negativt för vistelsekvaliteten. Därför måste höjder och täthet studeras i och med detaljplaneringen i området.

Barn och unga

Med fler bostäder i området tillkommer fler barn och unga. Deras behov av trygga lekutrymmen och vistelseytor kommer till viss del tillgodoses på gårdarna men framförallt ska stadsdelen kunna tillgodogöra sig trygga grönytor som kan fungera som sociala rum för olika åldersgrupper. Barnperspektivet bör beaktas både vid anläggning av lekplatser och andra ytor för barn, men även vid planeringen av gator, torg och andra allmänna platser för att garantera en trygg miljö för barn att leva och röra sig i.

Konsekvenser för omgivande stadsdelar

Beroende på hur väl Åseberget lyckas länkas samman med intilliggande stadsdelar kommer det få konsekvenser för övriga Kungälv och människors rörelsemönster i staden. Åseberget har möjligheten att knyta samman Komarken, Rollsbo och det planerade arenaområdet på ett positivt sätt.

Exploateringen av Åseberget har potential att stärka möten över barriärer, såväl sociala som fysiska. Åseberget som attraktiv stadsdel skulle också kunna ha positiva effekter på närliggande Komarken, som i vissa sammanhang betraktats som ett socioekonomiskt utsatt område i behov av upprustning. Goda förbindelser mellan stadsdelarna skulle kunna ge både bättre underlag för service i båda stadsdelarna och skapa en tydligare sammanhängande stad då Komarken, likt Åseberget omges av barriärer i form av vägar, samt Nodre älv och Iskällans skogsområde som omsluter stadsdelen. Om förbindelserna till omgivande områden skulle bli bristfälliga riskerar Åseberget att bli en segregerad stadsdel med få länkar till staden runtomkring.

MOBILITET OCH TRAFIK

BARRIÄRER OCH LÄNKAR

En av bergets utmaningar för att tydligt integrera stadsdelen i staden är just de topografiska barriärerna. Då berget som sådant inte kommer minska är det därav viktigt att jobba med att överbygga de mentala avstånden ett berg kan innebära.

Konsekvenserna av att öka kopplingarna till och från Åseberget är att det tillgängliggör stadsdelen och således minskar den barriäreffekt som omger berget, både i form av trafik och topografi. Ju fler kopplingar mellan Åseberget och övriga stadsdelar, desto mer integrerad blir den nya stadsdelen. Det är också avgörande att det finns kopplingar anpassade för flera olika transportmedel.

Bron som korsar Marsrandsvägen vid Annero innebär ett tydligt och gent stråk till resecentrum och den centrala staden. Denna bro i kombination med den gång och cykelbro som föreslås längre söderut på Marsrandsvägen blir troligen viktiga vägar för skolbarn som ska till och från Komarken. Andra kopplingar som är önskvärda för att minska barriäreffekten av vägarna är kopplingen mot arenaområdet, anslutningarna till Rollsbo, samt bro över E6. Den sistnämnda skulle förbinda Åseberget med sjukhuset, som är en viktig arbetsgivare och med Kungälvs största gymnasieskola som ligger nära. En bro över Rollsbovägen till arenan vore positiv då ett flertal olika fritidaktiviteter kommer samlas här.

Att minska befintliga barriärer och skapa länkar till kringliggande områden är en förutsättning för att integrera området med övriga målpunkter i Kungälv. Föreslagna broar kan dock innebära höga genomförandekostnader

och genomförandet kan även bli tekniskt svårt, bland annat på grund av höjdskillnaderna i området. Föreslagna lösningar behöver därför vägas mot konsekvenserna av dem, både avseende ekonomi, genomförbarhet och relationen mellan utformning och användning. För långa broar kan exempelvis upplevas som otrygga och för höga broar kan upplevas som barriärer i sig själva. Det ska tydligt upplevas som att man gynnas av att ta en bro istället för att välja alternativa vägar för att den ska uppfylla sitt syfte. Det är även viktigt att göra kopplingarna till och från Åseberget både tydliga, trygga och topografiskt säkra. Samtidigt behöver lösningarna vara ekonomiskt och tekniskt genomförbara. Detta behöver studeras vidare i senare skede.

Angående andra trafikslag är det i synnerhet bilar och vägar i detta område som utgör flera barriärer.

Det är viktigt att göra kopplingarna till och från Åseberget både tydliga, trygga och topografiskt säkra.

KOLLEKTIVTRAFIK

I syfte att öka det hållbara resandet samt göra området attraktivt och tillgängligt är kollektivtrafik en viktig förutsättning. En busslinje över berget hade medfört många positiva konsekvenser för de boende, men för kollektivtrafiknätet i stort är det inte givet att Åseberget är prioriterat. Kollektivtrafik är således viktigt för berget men berget är kanske inte lika prioriterat för kollektivtrafiken.

Det finns möjlighet att knyta samman en busslinje över Åseberget med arbetsplatserna i Rollsbo och aktiviteterna i arenaområdet. Linjedragningen behöver dock anpassas

för att uppnå en så rak och snabb kommunikation som möjligt anpassad till resenärerna och deras destinationer.

Ambitionen med Åseberget är att skapa ett innovativt och hållbart område. Gällande just kollektivtrafik finns det alternativa lösningar utöver de traditionella busslinjerna som skulle kunna bli aktuella. I arbetet med planprogrammet har lösningar med automatiserade fordon studerats. Utvecklingen av denna typ av alternativ kollektivtrafik går snabbt framåt och Åseberget skulle kunna vara ett lämpligt område att implementera en sådan lösning.

GÅNG OCH CYKEL

Fler gång- och cykelvägar ger bättre möjligheter till att resa hållbart, vilket är ett av programmets hållpunkter och ett viktigt mål för Kungälvs kommun.

Huvudförbindelsen blir att ha en väg över väg 168, bron ska vara bred nog för att göra kopplingen trygg och attraktiv. I övrigt så kommer cykelvägarna vara på en acceptabel lutning. Entréer på hus ska vändas mot gatan för att göra backarna trygga och trevliga att ta sig upp och ner för. Förhoppningen är att att fler väljer att gå eller cykla till och från Åseberget. Tillfredsställande alternativ för cykelparkering ska också finnas tillgängligt.

Då berget är kuperat och bitvis har branta lutningar kommer ett system av gångvägar också anläggas på berget, bland annat en som ska gå runt hela bergskammen och ska fungera i som rekreativ stig. Även entrén till stadsdelen, i anslutning till GC-bron över Marsrandsvägen ska utformas för att till fots kunna möta området.

BILVÄGAR OCH TRAFIKFÖRHÅLLANDEN

Exploateringen av Åseberget innebär en stor ökning av boende på berget och kommer därmed generera en stor trafikökning, med påverkan på befintligt vägnät. Att leda en större andel av trafiken norrut, mot Bultgatan i Rollsbo, ses som fördelaktigt. Rollsbomotet har en bättre kapacitet än Marstrandsvägen och Kungälvsmotet, vilket bland annat visas i den trafikutredning som gjordes för arenaområdet under 2022. Även Rollsbokrysset, korsningen Marstrandsvägen - Rollsbovägen, har en hög trafikbelastning, som dessutom väntas öka i och med byggnationen av arenaområdet. En risk med att leda trafik norrut är att fler kan välja att köra via Rollsbokrysset och vidare via Marstrandsvägen istället för via Rollsbomotet. Detta skulle öka belastningen på dessa trafikplatser som redan är hårt belastade.

För trafikanslutning öster ut, mot Marstrandsvägen finns flera möjliga lösningar, alla med olika konsekvenser. Trafiklösningen kommer att påverka trafikflödet på Marstrandsvägen och intilliggande korsningar, med risk för köer nära stadskärnan och påfarten till E6. Alternativet att leda biltrafiken över en bro till Utmarksvägen, och inte direkt ut på Marstrandsvägen skulle innebära oönskad trafik i bostadsområdet vid Komarken. Samtidigt skulle det medföra längre körsträckor och ökad belastning i korsningen vid Christian II:s väg. Vidare trafikutredning kommer att göras i detaljplaneskedet.

Eklöv-Karebylänken, en ny trafiklänk mellan E6 och Ytterby, planeras längre norr ut för att avlasta trafiknätet i Kungälv. Genomförandet av denna förbindelse skulle vara positiv för trafiken från Åseberget.

PARKERING

Huvuddelen av parkeringen inom området föreslås samlas i tre större parkeringsanläggningar. Syftet med detta är dels att uppmuntra till ett hållbart resande och dels att effektivisera markanvändningen, så att stora öppna parkeringsytor kan undvikas på berget.

Att merparten av parkeringen inte placeras i direkt anslutning till bostäderna uppmuntrar till att andra färdmedel än bil används för kortare resor.

Parkeringsanläggningarna föreslås placeras i bergets nedkant, vilket avser att minska andelen trafikrörelser upp på berget. Parkeringsanläggningarna föreslås kombineras med hissar för att de boende enkelt ska kunna ta sig upp till bostäderna på berget från parkeringen.

Att två av de tre anläggningarna föreslås placeras nära Rollsbo förväntas också bidra till att leda trafiken norrut och att medföra så liten trafikpåverkan på Marstrandsvägen och Kungälvsmotet som möjligt.

Att samla parkeringen i ett fåtal anläggningar gör det enklare att planera och samordna en omställning till framtidens laddningslösningar och infrastruktur. De större parkeringsanläggningarna riskerar dock att upplevas som otrygga platser under olika delar av dygnet. Av den anläggningen blir trygghetsaspekten mycket viktig vid planeringen och utformningen av anläggningarna.

NATUR OCH REKREATION

NATURVÄRDEN

Den kanske största konsekvensen av att bebygga berget är att natur kommer påverkas negativt. Exploateringen innebär att skogen kommer påverkas eller försvinna, vilket påverkar Åsebergets status som grön kil för djurlivet. Vid byggnation är dock ambitionen att delar av skogen ska bevaras eller nyplanteras och stadsdelen ska få en grön karaktär. I och med den artinventering som planeras utföras i detaljplaneskedet finns viss möjlighet att anpassa exploateringen till befintliga naturvärden.

Den stora konsekvensen av att exploatera berget är att staden går miste om ett större och framförallt ostört grönområde, eller att det blir mer fragmenterat då människor kommer bebygga och bo på berget och påverka den flora och fauna som finns där idag. Trots att utgångspunkten är att bevara skog kommer sannolikt flera naturvärden påverkas negativt. Då området idag är både obebyggt och oanvänt av människor så medför en exploatering betydande konsekvenser för växt- och djurlivet.

Exploateringen på berget skulle innebära att den gröna kil som Åseberget idag är en del av skulle försvinna. Grönområdet på Åseberget är till viss del avskilt från närliggande grönområden av stora vägar, men bör ändå anses fylla en funktion i detta syfte. Städer idag har en försvinnande del gröna kilar, då dess status utifrån djur och växtliv ofta fragmenteras till följd av byggnation. Till följd av bergets kupering finns det flera delar av berget, främst sluttningarna, som kan bevaras, men trots det kommer framkomlighetsvägarna för faunan påverkas negativt.

Ekosystemstjänster

Ekosystemtjänster är de funktioner hos ekosystemen som gynnar oss människor. Fungerande ekosystem som levererar ekosystemtjänster är avgörande för att kunna hantera olika utmaningar, exempelvis klimatförändringar och mark- och resursanvändning. En ekosystemtjänstanalys har påbörjats med hjälp av verktyget ESTER (Boverkets verktyg för kartläggning av ekosystemtjänster). Detta är ett pågående arbete som kommer att fördjupas i fortsatt arbete med detaljplanering. I detta tidiga skede visar analysen att programförslaget skulle kunna innebära negativ eller mycket negativ påverkan på ekosystemtjänster kopplade till biologisk mångfald, livsmiljöer, luftrening med mera. Samtidigt kan exploateringen stärka och tillskapa ekosystemtjänster kopplade till upplevelserikedom, rekreation och sociala aktiviteter genom att området tillgängliggörs och utvecklas.

REKREATION

Att tillgängliggöra stadsdelen och skapa en målpunkt på berget kommer göra berget till en mer tillgänglig plats för rekreation. Dess närhet till det planerade arenaområdet ses som positivt i detta syfte. Att skapa ytor för rekreation på Åseberget skulle kunna avlasta befintliga rekreativområden och medföra att västra sidan av Kungälv får fler gröna områden att röra sig i.

Bergets topografi gör att gångvägarna runt berget kommer att ha en varierad grad av tillgänglighet. Även om vissa stigar och gångvägar blir branta med trappor, är det viktigt att del av gånghänet blir tillgänglighetsanpassat.

ARKEOLOGI

Risken att arkeologiska fynd kan påverkas negativt finns alltid i och med exploatering. I Åsebergets fall finns även goda möjligheter att dagens kända fynd tillgängliggörs i ett pedagogiskt syfte, då de kan bli lokala målpunkter inom områdets parker och grönområden. Intentionen är att även befintliga stengårdsgårdar ska bevaras i så hög utsträckning som möjligt.

LANDSKAPSBILD

Berget är tydligt synbart över hela centrala Kungälv och delar av Ytterby. Det utgör en utmärkande del av landskapet och syns tydligt från E6 när man anländer till Kungälv från motorvägen. I norrgående riktning över Nodreälvbron är berget tydligt upptornande över staden och syns långt med sina två master. I södergående riktning ankommer man till staden lite mer anonymt, med Rollsbos verksamheter och industrier på sidan av vägen. Ambitionen är att Åseberget ska vara ett tydligt, trevligt och hållbart landmärke i staden. När man passerar berget norrifrån ska det kännas som en tydlig entré. När Åseberget exploateras kommer landskapsbilden påverkas då berget är synligt från så många delar av staden. Ambitionen är att använda bergets topologi på ett sådant sätt att det går att bygga sig upp för berget.

Väl uppe på berget ska området kännas inbjudande och familjärt, med byggnader och träd. Det är viktigt att bibehålla flera av bergets kvalitéer vid exploatering och exploateringen ska inte bygga bort det som gör berget så signifikant.

MILJÖ, HÄLSA OCH SÄKERHET

BEHOVSBEDÖMNING

Kommunens bedömning vid framtagande av undersökning av betydande miljöpåverkan var att genomförandet av det aktuella planprogrammet väntas medföra en betydande miljöpåverkan.

En strategisk miljöbedömning kommer göras i samband med detaljplaneprocessen, detta innebär bland annat ett avgränsningssamråd tillsammans med Länsstyrelsen angående om miljökonsekvensbeskrivningens (MKB) omfattning.

Viktiga aspekter att behandla inom MKB:

Föroreningar - gashalterna efter att området använts som uppfyllnadsområde kommer utredas och behandlas. Kommunen tillsammans med inblandade aktörer utreder i tidigt skede riskerna som detta kan medföra.

Buller, lukt och luft - En mer omfattande utredning kommer göras enligt detta i senare skede. Bullernivåerna är av vikt till följd av bergets geografi.

Risker - Risker kopplade till transportlederna och farligt gods kommer utredas. Översvämning och skyfall är problem i stora delar av kommunen och berget ska inte medföra försämringar för kringliggande områden gällande vattennormer eller MKN i vattendrag.

Natur - naturvärdesinventering med relevanta tillägg ska göras för området. Utvecklingen av berget ämnar att bibehålla dess gröna karaktär, men exploatering av berget kommer innebära påverkan på naturen.

GEOTEKNIK

En första geoteknisk utredning har genomförts, och den kommer sannolikt behöva kompletteras med ytterligare utredningar för att garantera att grundläggning av byggnader, vägar och andra anläggningar utförs på ett säkert sätt. Berges karaktär medför risk för blocknedfall, vilket behöver åtgärdas innan byggnation. Marken närmast E6 har dålig stabilitet, vilket gör att byggnation på den ytan föreslås att undvikas.

Exploateringen innebär en ökad belastning och således finns geotekniska risker med exploatering av berget. För byggnation på uppfyllnadsområdet på platån kommer troligen pålning att krävas för att minska risken för sättningar. För anläggning av vägar och övrig infrastruktur kan stödkonstruktioner komma att krävas.

MARKMILJÖ

De tre uppfyllnadsområdena behöver hanteras på lämpligt sätt för att inte innebära risker för människors hälsa och säkerhet.

Metangasfyndigheterna bedöms vara det som kommer kräva mest omfattande åtgärder. Intentionen är att de olika delarna av platån ska klassificeras beroende på uppmätta metangashalter och att lämpliga åtgärder kommer att krävas för bebyggelsen, baserat på omfattningen av metangasen på platsen.

Övriga föroreningar kan kräva andra, troligtvis mindre åtgärder. Det bedöms exempelvis att viss schaktsanering kommer behövas vid uppfyllnadsområdena Komarken och Annero.

BULLER OCH VIBRATIONER

Områdets placering vid flera stora vägar kommer att innebära konsekvenser vid planeringen. Byggnadernas placering och volymer kommer att behöva anpassas för att klara gällande riktvärden för trafikbuller.

FARLIGT GODS

Åseberget berörs av risker i och med transport av farligt gods på E6. För byggnation nära motorvägen kommer skyddsåtgärder att krävas i kommande detaljplan.

RISK FÖR ÖVERSVÄMNING

Markanvändningen ska anpassas för att undvika negativ påverkan på närliggande områden. Vattenhantering är ett återkommande problem i andra delar av Kungälv och Ytterby.

En konsekvens av att bebygga berget är att den genomsläppliga ytan blir mindre, och en del av det vatten som tidigare kunnat sippra ner i marken kan hamna på vägar och annan bebyggd yta. Det är viktigt att planområdet tar hand om så mycket vatten som möjligt då byggnation av berget inte ska påverka kringliggande, översvämningsskänsliga områden negativt. Skyfall bedöms kunna innebära risker för vägar och bebyggelse nedanför berget om inte tillräckliga ytor för fördröjning anläggs i området.

MILJÖKVALITETSNORMER (MKN)

Luft

Inom förslaget för planprogrammet betonas vikten av att satsa på hållbara resor och transporter då berget är lokaliserat centralt i Kungälv. Exploateringen kommer att medföra en trafikökning i redan trafikerade delar av Kungälv. Detta kommer att leda till ökade utsläpp av partiklar och kväveoxider i området. Luft kommer behandlas vidare inom ramen för en MKB som kommer arbetas fram i detaljplaneskedet. Påverkan på planerat bostadsområde avseende luftföroreningar från närliggande bilvägar samt Rollsbo industriområde behöver också studeras vidare.

Vatten

Allt dagvatten från området ska renas och omhändertas på ett sådant sätt att kvaliteten i recipienten Nordre Älv inte förändras negativt. Markanvändningen anpassas för att undvika negativ påverkan på Nordre Älv som recipient. Dagvattnet ska hanteras så att miljökvalitetsnormerna för vatten inte påverkas negativt.

STÖRANDE VERKSAMHETER

Verksamheterna närmast Åseberget består idag främst av småindustri, lager, handel och mindre kontor. Över tid har områdets karaktär genomgått en naturlig omvandling från industri till andra verksamheter, som kontor, handel och lager. Det är sannolikt att den utvecklingen kommer att fortsätta då södra Rollsbo allt mer omvandlas till ett område för handel, och de tyngre industrierna fokuseras till norra Rollsbo. De verksamheter som idag har tillstånd att bedriva miljöfarlig verksamhet ligger på ett så pass stort avstånd till Åseberget att de inte begränsar möjligheten till bostäder på Åseberget.

En riskbedömning bör utföras i detaljplanearbetet för att studera behov av skyddsåtgärder samt att noggrannare utreda lämpliga skyddsavstånd. Lämplighetsbedömningen behöver göras för de enskilda fall som uppstår med byggrätter för bostäder i detaljplanen för Åseberget. Med tanke på de verksamheter som finns intill berget och utvecklingen som pågår i Rollsbo är den preliminära bedömningen att ett generellt skyddsavstånd på 50 meter bör hållas mellan verksamheterna och tillkommande bostadshus på Åseberget. Risken för hälsa och miljö får anses vara dimensionerande framför risken för brand och oförutsedda händelser. Placering av byggrätter kommer att studeras och avstånden ska säkerställas i kommande detaljplanekarta.

Tillkommande bostäder på Åseberget nära befintliga industriverksamheter skulle kunna innebära begränsningar för verksamheterna på grund av störningar för bostäderna. En exploatering av Åseberget skulle även långsiktigt medföra konsekvenser för södra Rollsbo. Närheten till det nya bostadsområdet skulle kunna bidra till omvandlingen från industri till andra typer av verksamheter intill berget. Exploateringen av Åseberget skulle kunna medföra begränsningar för störande verksamheter att etablera sig i framtiden.

GENOMFÖRANDE

GENOMFÖRANDEFRÅGOR

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

EKONOMISKA FRÅGOR

TEKNISKA FRÅGOR

Genomförandeavsnittet förtydligar planprogrammets syfte ur genomförandesynpunkt och blir därigenom vägledande vid framtagande av kommande detaljplan/-er och efterföljande genomförande av dessa.

GENOMFÖRANDEFRÅGOR

MÅLUPPFYLLELSE

Planprogrammet ska redovisa förutsättningar och en inriktning för utbyggnad av Åseberget som har grund i den vision som sammanfattas nedan:

Åseberget ska bli en unik, innovativ, hållbar, attraktiv och nåbar stadsdel i centrala Kungälv. Stadsdelen ska sticka ut och vara synlig, ett landmärke med en inspirerande arkitektur som tilltalar men också utmanar. Berget ska erbjuda gott om grön- och rekreationsytor. Åseberget inbjuder alla förutsättningar till fantastisk utsikt och utblickar. Med sin strategiska placering finns möjlighet att binda ihop staden och öppna upp Åseberget till alla kommunens invånare och besökande.

TRE FOKUSOMRÅDEN

För att nå visionen har tre fokusområden pekats ut som särskilt viktiga för Åseberget. De är: "En sammanlänkad stad", "Grönt och hållbart" samt "Arkitektur i samklang med bergets topografi". Fokusområdena som initialt skapades inför programmet verkar alla mot den övergripande visionen, men med mer detaljfokus och skärpa. Fokusområdena har i arbetet varit viktiga ställningstaganden i vissa specifika frågor.

FORTSATT MÅLAMBITION

Det är viktigt att visionsbilden förblir stark inom projektet och att den höga ambitionen bibehålls vid ett genomförande. Visionen blir direkt vägledande i principiella genomförandebeslut och måste finnas med även när projektet slutförts och området förvaltas. Om programmet förvaltas väl i den fortsatta processen så ger det en god grund att skapa en ny stadsdel som har det lilla extra och som strävar mot en god långsiktig hållbarhet.

ANSVARSFÖRDELNING OCH HUVUDMANNASKAP

Kommunen har en samordnande roll i samband med områdets utbyggnad.

För de ytor som utpekats som allmän plats inom programområdet blir kommunen huvudman. Allmän plats avser bland annat gator, torg och parker. Att kommunen tar på sig ansvaret för allmän plats säkerställer att området

blir allmänt tillgängligt. Det innebär även att kommunen efter antagna detaljplan/-er kommer få en rättighet, men även skyldighet att lösa in den mark som läggs ut som allmän plats inom planområdet.

Som en generell ansvarsfördelning ansvarar kommunen för utbyggnad av allmän plats (gator, torg, parker). Vilken part som bygger ut allmän plats kommer utredas i detaljplaneskedet. Den enskilde fastighetsägaren/exploatören ansvarar för och bekostar utbyggnaden inom kvartersmark.

EXPLOATERINGSAVTAL

Vid framtagande av kommande detaljplan/detaljplaner ska exploateringsavtal och/eller genomförandeavtal upprättas mellan kommunen och fastighetsägarna/exploatörerna. I avtalet ska ansvars och kostnadsfördelning för utbyggnad, fastighetsbildning, markfrågor med mera regleras. Exploateringsavtalet ska tecknas innan respektive detaljplan antas av kommunen.

Samverkan mellan kommunen och fastighetsägarna/exploatörerna är nödvändig för områdets utveckling.

TIDPLAN OCH ETAPPER

Efter att planprogrammet godkänts kan detaljplanearbetet starta. Initiativ till planläggning kan antingen tas av fastighetsägare eller kommunen. Fram till plansamråd kommer hela berget att utvecklas som en detaljplan. Efter samråd kommer den eventuellt delas upp i flera detaljplaner som går vidare till granskning i olika etapper med olika genomförandetid, med tanke på områdets storlek. Tidplanen för utbyggnad och genomförande kommer att påverkas av kommande detaljplan/ detaljplaners färdigställande samt den planerings- och utbyggnadsordning som studeras närmare i detaljplanearbetet. Planläggning och framför allt genomförandet av områdets utbyggnad kan därför förväntas ske under en lång tidsperiod.

Planprogrammet väntas godkännas under sommaren 2024 och arbete med detaljplan/detaljplaner väntas tidigast kunna påbörjas under hösten 2024.

Varje ny detaljplan inom området kommer att ges en genomförandetid som anpassas efter förutsättningarna för genomförandet.

KOMMANDE UTREDNINGAR

Följande utredningar eller fördjupade utredningar bedöms bli aktuella i kommande detaljplanearbete. Ytterligare utredningar som inte omnämns nedan kan också bli aktuella.

- Miljökonsekvensbeskrivning
- Utredning av vatten, spillvatten och dagvatten
- Mätningar och avgränsningar av metangas och markföroreningar
- Analyser och miljöbedömningar av markföroreningar
- Fördjupad geoteknisk och bergteknisk utredning
- Bullerutredning
- Luftmiljöanalys
- Riskutredning
- Naturvärdesinventering med relevanta fördjupningar
- Arkeologisk undersökning, steg 2
- Väg- och trafikutredning

FASTIGHETSRETTSLIGA FRÅGOR

MARKÄGARE

Behovet av fastighetsrättsliga åtgärder utreds och fastställs i kommande detaljplanearbete. Fastighetsrättsliga åtgärder vidtas genom lantmäteriförrättning i samband med framtida genomförande av då skapade detaljplaner. Vid en lantmäteriförrättning prövar lantmäterimyndigheten åtgärdens lämplighet, överensstämmelse med detaljplanen med mera.

Marken inom planområdet ägs till största del av det kommunala bolaget Bokab.

FASTIGHETSBILDNING

Framtida detaljplan kommer innebära marköverlåtelse mellan kommunen och Bokab eller andra privata fastighetsägare. Kommunen kommer lösa in mark planlagd som allmänplats. Slutliga fastighetsgränser avgörs och läggs fast genom efterföljande lantmäteriförrättning. I samband av nya detaljplaner och genomförandet inom området skall mark som lagts ut som allmän plats (gator, torg, parker) genom fastighetsreglering föras över till kommunala fastigheter.

Framtida detaljplaner kommer innebära marköverlåtelse mellan kommunen och Bokab eller andra privata fastighetsägare. Kommunen kommer lösa in mark planlagd som allmän plats såsom gator, torg och parker. Fastighetsbildningsåtgärder ska genomföras för att bilda lämpliga fastigheter.

RÄTTIGHETER

Det finns inskrivna och oinskrivna rättigheter inom programområdet. De gäller rättigheter för bland annat teleanläggningar, gasledning och elektrisk ström.

För att tillgodose kommande behov för kommunen och framtida enskilda fastigheter samt teknisk infrastruktur kommer olika rättigheter att behöva tillskapas, omprövas eller tas bort, vilket sker vid en lantmäteriförrättning eller genom avtal.

Rättigheter som kan bli aktuella är bland annat servitut, ledningsrätter och gemensamhetsanläggningar och kan avse:

- Kommunikationsytor (körytor, angöringsytor etc. på kvartersmark)
- Parkeringsplatser på kvartersmark
- Gårdar, grönytor, lekplatser, etc. på kvartersmark
- Teknisk försörjning såsom ledningar och installationer för till exempel vatten, spill- och dagvatten, el, värme och sophantering.

EKONOMISKA FRÅGOR

PLANEKONOMISK BEDÖMNING

Inom planprogrammet kommer höga investeringskostnader göras under plangenomförandet. Det ska vara tydligt för alla berörda parter vad genomförandet av det föreslagna planprogrammet innebär och vilka fysiska åtgärder som kommer krävas, både vad gäller planerande och genomförande så att en kostnadsuppskattning kan göras i förhållande till intäkterna. För att en detaljplan i nästa skede ska vara motiverad bör det finnas en samhällsvinst. Ofta innebär det att värdeökningen som planen innebär överstiger kostnaderna för genomförandet, samhällsvinster kan även vara förbättring ur miljösynpunkt, sociala förbättringar eller liknande.

I den planeekonomiska bedömningen har de stora kostnadsbärande intäkterna och kostnaderna tagits upp, i respektive efterföljande detaljplaneprocess kommer det vara möjligt att göra mer detaljerade kostnads- och intäktsprognoser.

Markägaren/exploatören står för kostnaderna för framtagande av planprogram, detaljplaner och för utbyggnad av allmän platsmark samt åtgärder och byggnation på kvartersmark.

EXPLOATERINGSEKONOMI

Investeringar som behöver göras är utbyggnad allmän plats i form av befintligt och nytt gatunät, anpassning, upprustning och nybyggnation av GC-vägar, nya torg, parker, grönytor, offentliga platser, broar, offentlig hiss samt utbyggnad av VA (vatten, spill- och dagvatten).

Exploatören ansvarar för den framtida byggnationen och iordningställandet inom kvartersmarken, där kostnader för fastighetsbildning, myndighetsavgifter, eventuella saneringskostnader, utredningar i planprogram och detaljplan, markberedning och anslutningsavgifter ingår.

Kommunens kostnader för iordningställande av allmän plats kommer att regleras genom uttagande av exploateringsbidrag i ett exploateringsavtal för respektive detaljplan och exploatör. Kommunen kan komma att söka statligt stöd för utbyggnaden av infrastruktur enligt exempelvis klimatklivet eller annan statlig medfinansiering.

Kommunen kommer att ta ut medfinansieringsersättning vilket regleras i exploateringsavtalet, enligt då gällande kommunala riktlinjer för medfinansieringsersättning. Med medfinansieringsersättning avses ersättning som

en byggherre eller en fastighetsägare i samband med genomförande av en detaljplan åtar sig att betala till kommunen. Ersättningen täcker en del av kommunens kostnader som uppkommit vid byggande av en viss väg eller järnväg som staten eller regionen ansvarar för. I detta fall berör det troligen väg 168, Eklöv-Karebylänken, Kungälvsmotet och Kungälv's resecentrum.

Utbyggnation av VA (vatten, spill- och dagvatten), finansieras med anslutningsavgifter.

Exploatörerna kommer få intäkter i form av tillskapande av byggrätter.

UPPLÅTELSE OCH ÄGANDEFORMER

Programområdet har förutsättningar att erbjuda olika upplåtelse- och ägandeformer. I detaljplanearbetet kommer dialog med byggherrarna ske för att skapa en variation av boendeformer. Ett område med en blandning av upplåtelseformer och lägenhetsstorlekar möjliggör för människor med olika livssituation, intressen och bakgrund att bo i området.

TEKNISKA FRÅGOR

VATTEN OCH SPILLVATTEN

Utbyggnad av kommunala allmänna vatten-, spillvatten- och dagvattenledningar kommer att krävas för att tillgodose planområdets behov. Kommunen kommer att ansvara för utbyggnad av allmänna va-ledningar. Planområdet ligger utanför kommunalt verksamhetsområde för vatten, spillvatten och dagvatten. Kommunen kan komma att inordna området i verksamhetsområdet där kommunen alternativt exploatören svarar för utbyggnaden av va-anläggningar.

DAGVATTEN

Dagvattenhantering inom planområdet ska följa Kungälv kommuns vid var tid gällande dagvattenpolicy antagen av kommunfullmäktige. Även kommande dagvattenutredningar som kommer att tas fram under detaljplanläggningen ska ligga till grund för lämpligt val av teknisk lösning för dagvattenhanteringen inom planområdet.

MARKMILJÖ

Där markföroreningar påträffas ska fördjupade markundersökningar genomföras. Ansvaret för undersöknings- och efterbehandlingsåtgärder regleras i Miljöbalken och åvilar generellt verksamhetsutövare i första hand och fastighetsägare i andra hand. I vissa fall kan förutsättningarna vara sådana att föroreningar från en fastighet kan spridas med till exempel grundvattnet till intilliggande fastighet. I sådana fall är det viktigt att fastigheterna efterbehandlas i "rätt ordning" så att återkontaminering undviks. Tillsynsmyndighet i markföroreningsfrågor är miljöenheten i Kungälv kommun. Skyldighet finns att redovisa miljötekniska markundersökningar för tillsynsmyndigheten, som sedan fattar erforderliga beslut enligt Miljöbalken om behov av ytterligare undersökningar, efterbehandlingsåtgärder mm.

ALLMÄN PLATS

Utgångspunkten är att kommunen bygger ut allmän plats och allmänna anläggningar som planeras inom programområdet. Det inkluderar befintligt och nytt gatunät med anpassning, upprustning och nybyggnation, GC-vägar, nya torg, offentliga platser, broar samt offentlig hiss.

GEOTEKNIK

Erforderliga geotekniska utredningar kommer att genomföras.

PARKERING

Planprogrammet föreslår att parkering ordnas genom en blandning av gemensamma parkeringsanläggningar samt parkering inom bostadskvarter. Utgångspunkten är att ytkrävande markparkering ska undvikas. Parkeringsbehovet för kommande exploatering ska i första hand tillgodoses inom aktuellt programområde och den vid tidpunkten för prövningen gällande parkeringsnormen för Kungälvs kommun ska tillämpas.

EL, FIBER OCH FJÄRRVÄRME

Planområdet ska anslutas till befintligt elnät som ägs av Kungälvs Energi AB. Nya ledningar och transformatorstationer kommer att krävas vid en exploatering. Placering av transformatorstationer ses över i planarbete och integreras med fördel i framtida byggnader. Byggnader inom programområdet ska ges möjlighet att ansluta till fibernätet.

Blivande byggnation inom programområdet bör om möjligt anslutas till kommunens fjärrvärmenät som finns utbyggt i anslutning till området. Under detaljplanearbete kommer kapaciteten i fjärrvärmenätet och framtida utbyggnad av detta att utredas närmare.

AVFALL

Hur avfall hanteras studeras vidare i kommande planering. För avfallshantering ska vid var tid gällande avfallsföreskrifter följas.

KULTURVÄRDEN

I kommande detaljplanearbete studeras det närmare vilka kulturvärden som är möjliga att bevara och lyftas fram samt på vilket sätt detta bör göras och säkerställas i kommande detaljplan.

NATURVÄRDEN

I kommande detaljplanearbete studeras det närmare vilka naturvärden som är möjliga att bevara och lyftas fram samt på vilket sätt detta bör göras och säkerställas i kommande detaljplan.

Träd som under genomförandeskedet bevaras och ligger i anslutning till områden där markåtgärder genomförs kommer att behöva ett skyddsavstånd för att värna trädens rotsystem och överlevnad.

MEDVERKANDE

MEDVERKANDE

Detta planprogram är framtaget av Kungälv kommun i nära samarbete med fastighetsägaren Bokab och konsortiet bestående av Bokab, HSB, Wästbygg, Förbo, Derome, Peab och Tornstaden. Konsortiet har samarbetat med Ramboll för frågor rörande planprogrammet.

Strukturplan med förslag på områdets utformning har tagits fram i samråd med kommunen och konsortiet av Erseus Arkitekter i samarbete med Mareld landskapsarkitekter.

KOMMUNENS ARBETSGRUPP

Planförslaget har tagits fram av enhet Plan, Samhälle och utveckling, Kungälv kommun, i samarbete med representanter från andra enheter och förvaltningar.

Huvudsakliga medarbetare i projektgruppen har varit:

Ida Bjärmark - Planarkitekt

Stina Gunnarsson - Projektledare

Fredrik Olsson - Mark- och exploateringsingenjör

Följande kompetenser från Kungälv kommun har också medverkat i programarbetet:

Miljöinspektör, samhällsplanerare, trafikstrateg, stadsarkitekt, GIS-ingenjör, kommunekolog, VA-ingenjör, landskapsarkitekt.

PROGRAMHANDLINGAR

TILL PLANEN HÖR

Planprogram (denna handling)

ÖVRIGA HANDLINGAR

Fastighetsförteckning (publiceras inte på internet)

Sändlista

PROGRAMSAMRÅD

29 mars - 26 april 2024

Samrådsmöte: 8 april, kl 17.00-19.00, Stadshuset

SAMHÄLLE OCH UTVECKLING

Ida Bjärmark

Planarkitekt

Mirsad Radonicic

Verksamhetschef

Planering och myndighet



**KUNGÄLV
KOMMUN**