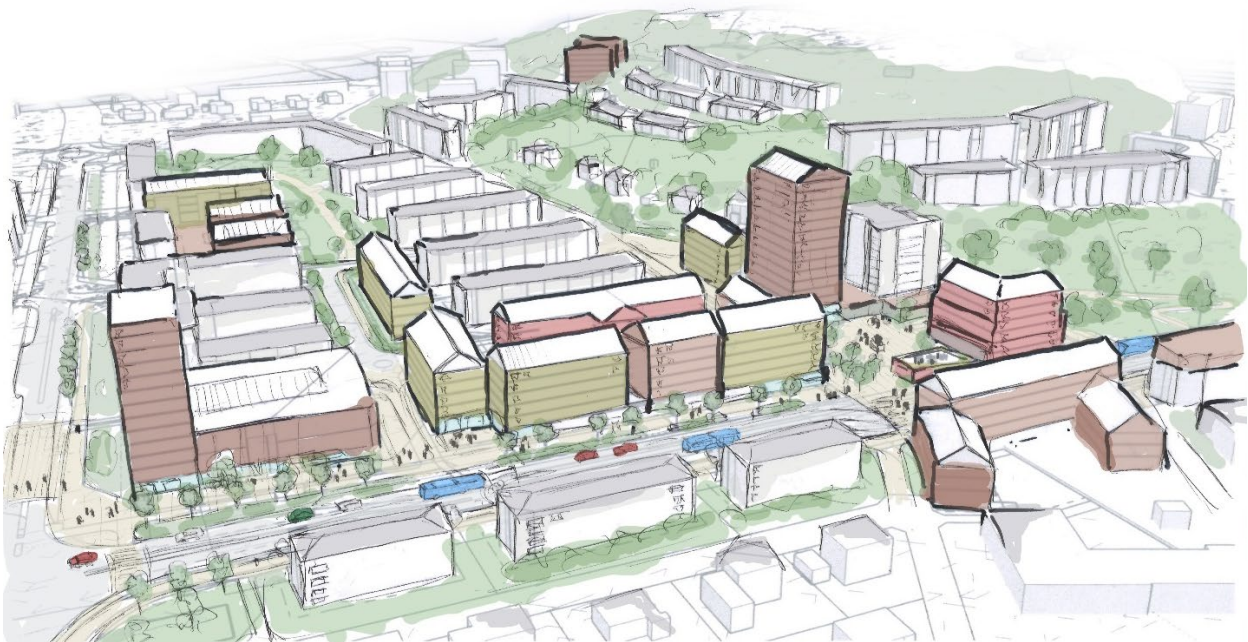




# PLANBESKRIVNING

Samrådshandling 2022-04-13  
Diarienummer KS2020/1064



## **Detaljplan för bostäder och centrumverksamheter Tveten 1:1 m fl ”Nytorgstaden”**

I Kungälv, Kungälv kommun

## Nytorgstaden 2050

*Nytorgstaden är en del av Kungälvns täta och gröna centrumkärna. Stadsdelen är en naturlig koppling mellan de äldre delarna av staden och Kongahälla. Bebyggelsen harmoniserar och förstärker den omkringliggande 1950-talsbebyggelsen och ger stadsdelen en stark identitet. Du når enkelt service, jobb och nöjen till fots, med cykel eller kollektivtrafik. Västra parken är en självklar mötesplats för boende i Kungälv och erbjuder möjlighet till lek, rekreation och umgänge.*

<b>HANDLINGAR</b> .....	<b>4</b>
Planhandlingar .....	4
Övriga handlingar .....	4
Utredningar.....	4
Handläggning .....	4
Planprocessen .....	4
<b>BAKGRUND, SYFTE OCH HUVUDDRAG</b> .....	<b>5</b>
Bakgrund .....	5
Syfte .....	6
Huvuddrag .....	6
<b>PLANDATA</b> .....	<b>6</b>
Lägesbestämning .....	6
Areal .....	7
Markägoförhållanden.....	7
<b>TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN</b> .....	<b>9</b>
Kommunala beslut.....	9
Översiktsplan .....	9
Befintliga detaljplaner.....	9
Gällande detaljplaner.....	9
Planprogram.....	10
Kommunala styrdokument.....	10
<b>FÖRENLIGHET MED MILJÖBALKEN</b> .....	<b>12</b>
Miljömål.....	12
Avvägningar enligt Miljöbalken .....	13
<b>PLANFÖRSLAGET</b> .....	<b>14</b>
En stad i förändring .....	14
Möjlig utveckling av Nytorgstaden.....	15
Bebyggelseområden.....	17
Stråk, gator och trafik .....	29
Offentliga rum .....	41
Grönstruktur.....	47
Tillgänglighet.....	51
Utformning och bestämmelser .....	52
Hälsa och säkerhet .....	53
Teknisk försörjning.....	61
<b>KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE</b> .....	<b>65</b>
Miljökonsekvenser .....	65
Sociala konsekvenser.....	65
<b>GENOMFÖRANDEBESKRIVNING</b> .....	<b>68</b>
Organisatoriska frågor .....	68
Ansvar för anläggningar.....	70
Avtal och överenskommelser .....	71
Fastighetskonsekvenser .....	72
Fastighetsrättsliga frågor.....	79
Ekonomiska frågor.....	81
Tekniska frågor .....	82
<b>MEDVERKANDE TJÄNSTEPERSONER &amp; KONSULTER</b> .....	<b>86</b>

## HANDLINGAR

En detaljplan är ett juridiskt dokument som styr hur marken får användas för ett område inom kommunen, exempelvis för bostäder, kontor, handel med mera. Detaljplanen reglerar även funktionernas placering, utformning och utförande. En detaljplan består av en plankarta som är juridiskt bindande och en planbeskrivning som beskriver plankartan.

### Planhandlingar

- Planbeskrivning (denna handling)
- Plankarta med planbestämmelser
- Illustrationskarta

### Övriga handlingar

- Fastighetsförteckning (publiceras inte på internet)
- Undersökning av betydande miljöpåverkan
- PM Träd i Nytorgstaden

### Utredningar

- Vatten, spillvatten och dagvatten-utredning, Sweco, 2022-01-25
- Trafikbullerutredning, Sweco, 2021-11-17
- Vibrationsutredning, Sweco, 2021-11-24
- Naturvärdesinventering, Naturcentrum, 2021-11-29
- Miljöteknisk markundersökning, Nytorget, Centrala Kungälv, WSP, 2020-12-16
- Miljöteknisk markundersökning av Nytorget busstation i Kungälv 2018-04-27
- Miljöteknisk markundersökning av centumparken i Kungälv 2018-05-14
- Miljöteknisk markundersökning av parkeringsplatsen norr om centrumhusen 2018-05-31
- Fördjupad riskbedömning, Nedlagd bensinstation vid busstationen 2005-05-20
- Social konsekvensbeskrivning, Norconsult, 2018-06-08
- Kulturmiljöanalys 2018-05-28
- Miljöteknisk markundersökning Efterbehandling vid nedlagd bensinstation 2014-03-20
- Sammanställning miljöfaktorer 2018-05-06
- Haltberäkningar för Kungälv centrum, SMHI, 2015-06-30
- Luftkvalitetsmätningar i Kungälv 2020, IVL Svenska Miljöinstitutet 2021
- Luftmiljöutredning centrala Kungälv, Ramboll 2019-01-23
- Ren regionluft 2015, R 2017-07, Miljöförvaltningen Göteborg

Handlingarna finns på Kungälv kommunens hemsida under planprocess och byggnation:  
<https://www.kungalv.se/Bygga--bo--miljo/planer-byggprojekt/>

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

### Handläggning

Arbetet med denna detaljplan påbörjades våren 2020. Den handläggs med utökat förfarande i enlighet med 5 kap plan- och bygglagen (SFS 2010:900). Förslaget är förenligt med översiktsplanen, planprogram för Nytorgstaden, Länsstyrelsens granskningsyttrande för UBMP och har ett betydande intresse för allmänheten.

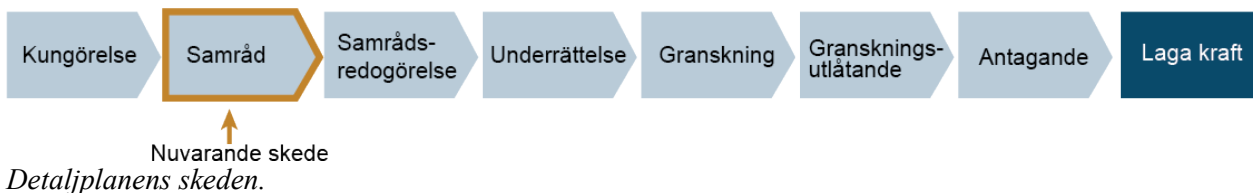
### Planprocessen

Detaljplanen upprättas enligt Plan- och bygglagen, PBL 2010:900 med ändringar till och med SFS 2021:788. Boverkets planbestämmelsekatalog 2020-10-01 till 2021-10-13 har tillämpats.

Detaljplanen genomförs med utökat förfarande som innefattar samrådsskede och granskningsskede. Mellan varje skede i processen samlas synpunkter in från myndigheter, fastighetsägare och andra berörda parter.



Synpunkterna sammanställs och bemöts till kommande skeden. Detaljplanen inleddes med ett planprogram och är nu i samrådsskedet.



## BAKGRUND, SYFTE OCH HUVUDDRAG

### Bakgrund

Kungälv stad har en lång historia. Sedan 1600-talet och stadens flytt till Fästningsholmen har bebyggelsens utbredning liksom stadskärna succesivt dragit åt nordväst. Stadsutvecklingen har skett i perioder. Däremellan hände föga. Nu är vi i en period av utveckling. Området Kongahälla har tillkommit och även framöver står staden inför ytterligare stor förändring och flera stora markområden är i olika stadier av planeringen.

Planeringen och senare byggnationen kommer att genomföras över lång tid. Parallellt med att mycket blir sig olikt gäller det att värna, bevara och framhäva stadens olika funktioner, kvaliteter och identiteter, men även att länka samman de olika delarna av staden till en fungerande helhet. En välfungerande stadskärna som kännetecknas av olika typer av service, handel, serveringar samtidigt som det lockar till en högre andel människor på gator, torg och i parker. Under många decennier var Kungälv stadskärna centrerad kring Västra gatan, Ytterbyvägen och Liljedal, men staden har ändrats och tiden förändrar när den går. Men vi lever också i en tid med stora förändringar; klimat och miljökrisen får oss att tänka om, befolkningen har ökat men bostadsbristen visar sig vara svårlöst. Vi anpassade oss efter en pandemi, detaljhandel finns på nätet och butiker stängs ner. Vi reser och inspireras av nya platser och kulturer, och vi får erfara att informationsutbyte och kommunikation kan ske till stor del digitalt och många ställer om till yrkesarbete från bostaden.

Allt med att tiden går, och olika saker händer förändras ofta även mönster, vanor och värderingar. Även samhällsutvecklingen påverkas, och i Kungälv har det nya blivit tydligt samtidigt som det gamla omdefinieras. Stadens olika delar har olika förutsättningar och egenskaper, om stadens nya stadskärna och verksamheter är av en karaktär, är den äldre stadskärnan i sydost av en annan. Alla invånare och besökare kanske inte uppskattar alla olika delar, men Kungälv skall kunna erbjuda något för alla. För att en stad och en stadskärna och dess värden ska bestå så krävs kvalité och långsiktighet. Mellan det gamla och det nya i Kungälv ligger Nytorget.

Området just nu utgör en slumrande länk mellan den äldre stadskärnan i sydost och den nya i Kongahälla. Men området rymmer potentialen att förändra och förena stadskärnan till det bättre. Staden behöver anpassas efter pågående och framtida förändringar i samhället. En stad som ska vara välfungerande nu, senare och en lång tid framöver. Nytorgstaden kommer att utvecklas etappvis, och den föreslagna förtätningen kommer skapa befolkningsunderlag för en levande stad med goda förutsättningar att bidra till en transportsnål och energieffektiv samhällsstruktur. Nytorgstaden ska erbjuda närhet till vardagsservice, stadsliv, natur och rekreation. Detta gör att stadsdelen blir en attraktiv plats att bo på och stadsmiljöerna ska utformas på ett sätt som tillvaratar potentialen som läget medför. Västra parken kommer få en ny betydelse för stadskärnan och växa norrut på det gamla busstorget som nu är parkeringsplats. Parken kommer binda ihop Västra gatan med Nytorgstaden och med förhöjda kvalitéer ska grönskan möta ett nytt torg och bli en viktig del av ett grönare Kungälv. Stadsdelen kommer erbjuda olika upplåtelseformer och ett tryggare gaturum. Identiteten och kulturmiljön ska tillvaratas i bebyggelsen genom att framhäva detaljer från 1950-talet då stadsdelen byggdes. Detta ska speglas även i den nya bebyggelsen som organiskt kommer göra att stadsdelen möter Kongahälla och Mimer i norr. Nytorgstaden är alltså både en fysisk koppling mellan de äldre och nyare delarna av staden, men också som en arkitektonisk länk mellan de båda.

Här är Nytorgstaden en strategisk plats med mycket identitet och nu finns utrymme för en långsiktig utveckling av stadsdelen. Med en ny detaljplan vill kommunen möjliggöra för en levande och trygg stadsdel som skapar en sammanhängande stadskärna och binder ihop staden med tydliga stråk och tillvaratar kulturella och gröna värden.

## Syfte

Syftet är att markområdet längs Uddevallavägen utvecklas till en stadsmässig länk mellan den gamla stadskärnan i sydost och den nyare i nordväst. Detaljplanen ska möjliggöra en förtätning som främjar levande stadsmiljöer med platser för socialt umgänge och aktivitet, verksamhetslokaler och grönska. Stadsmässigheten skall avspeglas i byggnader, gaturum, stråk, Nytorget och Västra parken, samt i dess funktioner, utbredning och utformning. Avsikten i den nordöstra, större delen av planområdet är att utveckla bostadsbeståndet. Funktioner till stöd för boende och besökare möjliggörs, som förskola och förbättrade gång- och cykelbanor, och tilltagen, omsorgsfullt ordnad grönska.

Områdets identitet skall bibehållas och förstärkas. Med områdets befintliga bebyggelse från 1950-talet, dess numera kulturhistoriska förtjänst och samtidigt strävan efter en god helhetsverkan ges den tillkommande bebyggelsen tydliga drag av den befintliga. Önskvärd karaktär skall i möjligaste mån framträda också mellan byggnader, i utemiljöns i ytskikt, möblemang och de diverse tillbehör som adderas en stad.

## Huvuddrag

Förestående förtätning, med nya byggnader och påbyggnationer adderade till befintliga, sker i huvudsak i markområdet längs och kring Uddevallavägen. Väningsantalet här tillåts bli högre än i resten planområdet.

Bebyggelsen inom hela planområdet hålls samman visuellt av vissa, tydliga drag av 1950-talsbebyggelsen. Den typ av verksamheter som krävs för stadsliv (restauranger, butiker m.m.) möjliggörs i formell mening av bestämmelser såväl som i praktisk av det ökade antalet boende, det vill säga ett kundunderlag, grundförutsättningen för verksamheternas existens. Nytorget flyttas och minskas något, men förläggs i närmre samband med Västra parken, i avvägning av avstånd mellan gamla och nya stadskärnan såväl som situation i staden. Västra parken utökas åt nordost för att förbli ett märkbart, centralt grönområde i den växande staden. Byggnad i kanten och därmed möjlighet till servering förväntas förhöja upplevelsen och användandet av parken, här ska den sammanlänkade parken och torget vara en sammanlänkning mellan de gamla och nya delarna av staden. Uddevallavägen utvecklas från att vara huvudstråk för främst bilism till att vilja nyttjas i högre grad också till fots och med cykel, som både stråk för transporter och kantat med mål och mening att uppehålla sig vid. Parkerings- och trafikfrågor hanteras för att fungera nu, senare och långt senare. Här lämnas utrymme för korttidsparkering invid verksamheter såsom handel, för kundens och därmed verksamhetens skull, men samtidigt uppmuntras beteendeförändring till ett lägre bilberoende och -innehav. Bilar skall komma fram, men samtidigt främjas gång- och cykeltrafik. Boendeparkering löses antingen inom det egna bostadskvarteret eller i gemensamma anläggningar och samnyttjande av parkeringsplatser.

## **PLANDATA**

### Lägesbestämning

Nytorgstaden sträcker sig från Västra Parken i söder till cirkulationen vid Trollhättevägen - Floragatan - Byggmästaregatan i norr. I väst avgränsas planområdet av kvarteren längs Uddevallavägens västra sida och i öst av Fontinberget.



*Planområdets läge och avgränsning i Kungälv kommun*

## Areal

Planområdet omfattar cirka 12,5 hektar.

## Markägoförhållanden

Bland fastighetsägarna finns fastighetsbolagen HSB, Sigillet och Kungälvsbostäder samt bostadsrättsföreningar. Planområdet omfattar fastigheterna Blåsippan 1 till 8 och S:1, Centrum 1 till 2, Fontin 1:1, Frölich 15 till 16, Gärdet 1:1, Kommunisterängen 4, Köpmannen 2 till 5, Reparatören 5 till 6, Sadelmakaren 10 till 11, Trumpetaren 2 till 4 och Tveten 1:1.



*Fastigheter inom planområdet*



*Fastighetsägare inom planområdet.*



## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

### Kommunala beslut

Kommunstyrelsen beslutade i februari 2021 att ge förvaltningen i uppdrag att ta fram en ny detaljplan för Nytorgstaden, del av Tveten 1:1 mfl. Detaljplanearbetet utgår från planprogrammet för Nytorgstaden som godkändes av kommunfullmäktige i maj 2019.

För att säkerställa ekonomi och genomförande har Kungälv kommun och de tre stora fastighetsägarna inom planområdet enats i ett samverkansavtal som beslutades av kommunstyrelsen i februari 2021 (med tillägg i december 2021). Kungälv kommuns förvaltning arbetar enligt en projektmodell för exploateringsprojekt där de politiskt beslutade strategiska målen formuleras i ett projektdirektiv och i en projektplan. För projekt Nytorgstaden har förvaltningen beslutat om ett projektdirektiv i januari 2021 och en projektplan i juni 2021. Projektplanen omfattar effektmål och projektmål som följer kommunfullmäktiges strategiska mål och mål enligt övriga politiska styrdokument.

### Översiktsplan

I översiktsplanen för Kungälv kommun, antagen av Kommunfullmäktige 2012-01-19, anges att centralorten ska stå för huvuddelen av kommunens tillskott av bostäder och verksamheter. En mer sammanhållen bebyggelse med korta avstånd ska eftersträvas. Nytorgstaden är en del av centrumområdet som sträcker sig från Västra parken till Kongahälla. Här eftersträvas en särskilt hög täthet, med en blandning av bostäder, verksamheter och handel. Särskilt fokus bör bland annat läggas på omgivningen längs Uddevallavägen och handelsstråket som ska knyta samman de olika delarna av centrala Kungälv.

### Befintliga detaljplaner

Planområdet omfattas idag av 12 olika detaljplaner. Gällande detaljplaner för huvuddelen av planområdet är upprättade för flerbostadshus. Längs Uddevallavägen skiljer sig användningen från de mer renodlade bostadsområdena och innefattar även centrumverksamhet, kontor och handel. En detaljplan för bussterminal gäller för gamla busstorget (DP1765).

### Gällande detaljplaner

DP 298a: Ändrad 1934-05-18. Bostäder.

DP 551 + 571A: Ändrad 1945-05-03. Bostäder

DP 654: Laga kraft 1947-07-31. Bostäder.

DP 1732: Laga kraft 1980-07-01. Allmänt ändamål.

DP 1741: Laga kraft 1982-11-11. Bostäder, Samlings- och föreningslokaler, Garage.

DP 1747: Antagen 1985-09-30. Bostäder, Garage, Samlingslokaler.

DP 1760: Laga kraft 1989-05-25. Bostäder, Kontor, Allmänt ändamål.

DP 1765–1: Laga kraft 1989-11-23. Bostäder, Handel, Torg, Park, Buss- och taxiterminal, Parkering, Begravning.

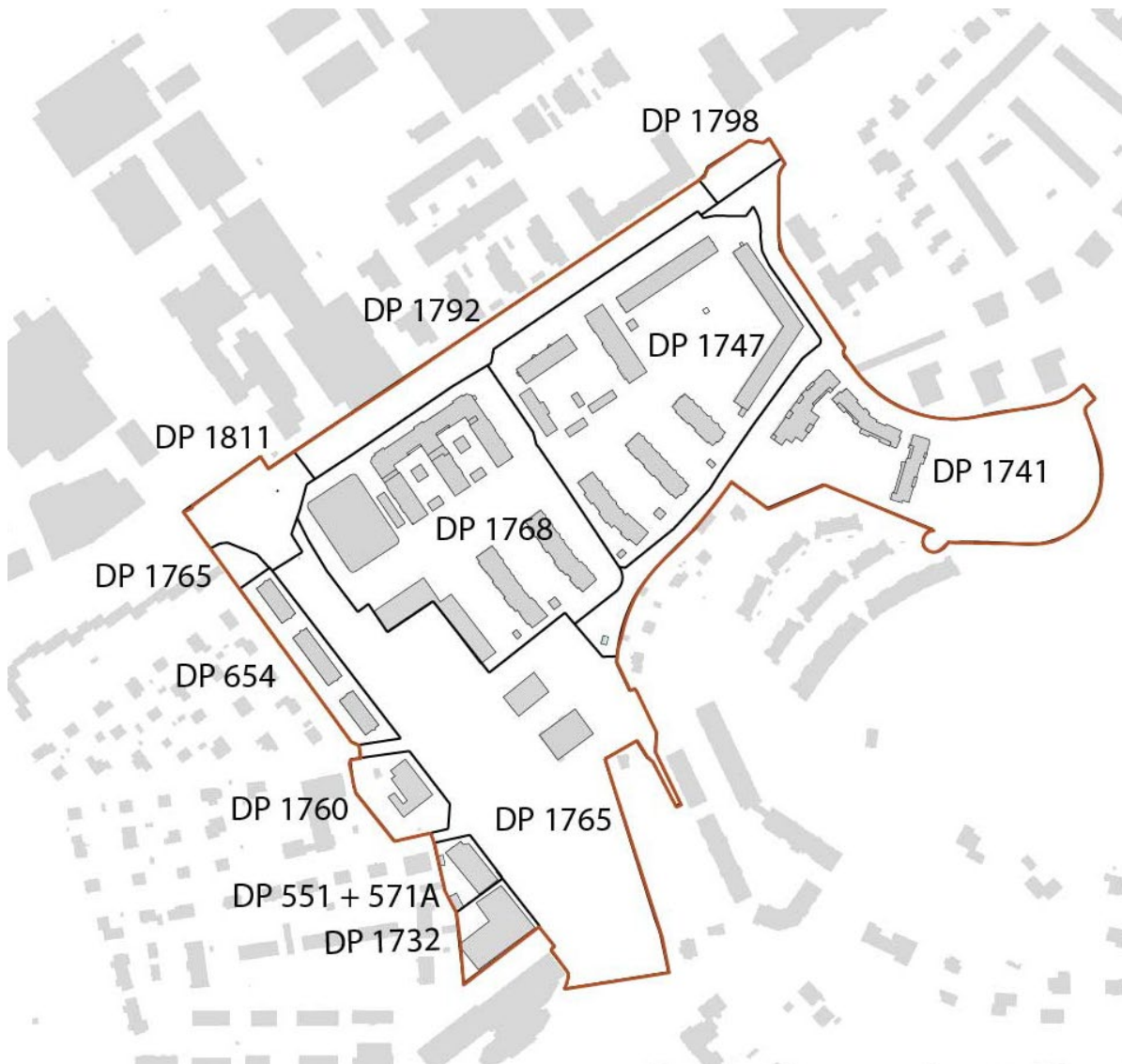
DP 1768: Laga kraft 1990-02-27. Bostäder, Kontor, Handel, Småindustri, Parkering.

DP 1792: Laga kraft 2002-11-05. Utbildning och bibliotek, Idrott, Kontor, Handel.

DP 1795: Ändrad 2001-11-08. Trafikplatsområde på del inom planområde för Nytorgstaden.

DP 1811: Laga kraft 2016-07-14. Huvudgata på del inom planområde för Nytorgstaden.

*Tabell redovisar gällande detaljplaner inom planområdet.*



*Gällande detaljplaner inom planområdet.*

## Planprogram

Kommunen beslutade 2016-04-27 att upprätta ett planprogram för Nytorgstaden. Programmet godkändes av Kommunfullmäktige 16 maj 2019. Planprogrammet tog fram förslag på utvecklingen av Nytorgstaden som en sammanbindande länk i stadskärnan med målsättningen att Nytorgstaden ska bli en attraktiv levande, stadsdel med tydlig identitet.

## Kommunala styrdokument

Nedan listas kommunala styrdokument som lagt grund för framtagandet av detaljplanen för Nytorgstaden.

- Budgetdirektiv 2021-2022, Kungälvstrion, antaget av Kommunstyrelsen 2020-04-15
- Bostadsförsörjningsprogram för Kungälv kommun 2020-2022
- Policy för fastigheter och exploatering 2019
- Trafikplan 2017
  - Plan för smart och effektiv parkering 2021
  - Plan för attraktiva miljöer och stråk för gång och cykel
  - Plan för Konkurrenskraftig kollektivtrafik 2019-2022
- VA-policy antagen 2015-09-10

- Grönplan för Kungälv kommun antagen 2006
- Avfallsplan 2030 (Göteborg mfl) 2020
- Hållbar avfallshantering i kommunförvaltningen 2017
- Klimatanpassningsanalys för Kungälv kommun (giltig till 2019)
- Social översiktsplan – plan kring ökat innanförskap 2020
- Kommunspecifika Avfallsföreskrifter 2015



## **FÖRENLIGHET MED MILJÖBALKEN**

Enligt plan- och bygglagen 2 kap ska hänsyn tas både till allmänna och enskilda intressen vid prövningen av lämpligheten av föreslagen planläggning. Bestämmelserna om hushållning med mark- och vattenområden i miljöbalkens 3 och 4 kap ska tillämpas.

Sammantaget bedöms detaljplanen vara förenlig med en från allmän synpunkt lämplig användning av mark- och vattenresurser enligt 3 kap miljöbalken.

### **Miljömål**

Kungälv kommun arbetar med hållbarhetsmål som utgår ifrån Agenda 2030. Agenda 2030 lyfter globala mål som ska bidra till en socialt, ekonomiskt och miljömässigt hållbar utveckling och vara uppnådda till år 2030. En del av detta anges i kommunens Trafikplan 2017, där det bland annat finns mål för att minska andelen resor med bil och i stället öka resor med gång, cykel och kollektivtrafik. Förtätningen av stadskärnan bidrar till en hållbar utveckling som bidrar till en mer transportsnål och energieffektiv samhällsstruktur.

Riksdagen har fastställt 16 övergripande miljömål för Sverige. Målen beskriver de kvaliteter som vår miljö och våra gemensamma natur- och kulturreсурser måste ha för att vara ekologiskt hållbara på sikt. Kungälv kommun har arbetat för att bryta ner och lokalt anpassa de nationella miljömålen. Kommunen har tagit fram rapporten *"Kungälv kommuns lokala miljömål"* (reviderad februari 2010). Av de lokalt anpassade miljömålen är följande särskilt angelägna för planförslaget:

#### *Begränsad klimatpåverkan*

Områdets centrala läge i Kungälv kan innebära vinster för att minska klimatpåverkan från transporter, uppvärmning av byggnader med mera, då det finns god service inom gångavstånd, fjärrvärme inom området samt en väl utbyggd kollektivtrafik och cykelnät.

#### *Frisk luft*

Ökad exploatering innebär en trolig ökning av avgashalter lokalt. Samtidigt har Nytorgstaden ett centralt läge med god tillgång till kollektivtrafik, regionala cykelstråk och service inom gångavstånd. Detta medför att föroreningarna sannolikt blir mindre än om exploateringen skett på annan plats. Även samhällets succesiva omställning från fossildrivna fordon till elfordon kommer att bidra till en bättre luftkvalitet i staden.

#### *Giftfri miljö*

Markföroreningar har förekommit inom delar av planområdet. Vissa har omhändertagits, medan andra kommer utredas vidare och ska åtgärdas innan tillkommande bebyggelse kan uppföras på platsen.

#### *God bebyggd miljö*

Den bebyggda miljön utgör en stor del av detaljplanen och det blir viktigt att tillkommande bebyggelse anpassas i en lämplig utsträckning till den befintliga bebyggelsen. Ingen särskilt värdefull bebyggelse har pekats ut inom planområdet, men stor del av området karaktäriseras av 50-tals bebyggelse, vilket bör tas hänsyn till vid nyexploatering.

### **Undersökning av betydande miljöpåverkan**

En kommun ska tidigt under planprocessen undersöka om genomförandet av åtgärderna kan antas medföra en betydande miljöpåverkan enligt 6 kap miljöbalken.

En undersökning av betydande miljöpåverkan har genomförts 2021. Genomförandet av detaljplanen bedöms inte medföra någon betydande miljöpåverkan. Utförda utredningar visar att den nya detaljplanen inte medför risk för påtaglig skada för berörda riksintressen enligt miljöbalken 3 och 4 kap, eller risk för överskridande av beslutade miljökvalitetsnormer enligt miljöbalken 5 kap. En miljökonsekvensbeskrivning har därför inte upprättats. Planens konsekvenser bedöms kunna hanteras inom ramen för den ordinarie planprocessen.

Undersökning av betydande miljöpåverkan har besvarats av länsstyrelsen 2021-08-31, där det framkommer att de delar kommunens ställningstagande om att planen inte kan antas medföra någon betydande miljöpåverkan.

## Avvägningar enligt Miljöbalken

### Riksintressen (3-4 kap MB)

En liten del av planområdet berörs av riksintresse för kulturmiljö för Kungälv gamla stad. Det gäller en liten del av Västra parken vars användning inte kommer förändras av plangenomförandet. Riksintresset bedöms därmed inte påverkas av detaljplanen för Nytorgstaden.

Inga andra riksintressen berörs och sammantaget bedöms detaljplanen vara förenlig med en från allmän synpunkt lämplig användning av mark- och vattenresurser enligt miljöbalkens 3 och 4 kap.

### Miljö kvalitetsnormer (5 kap MB)

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

Den aktuella recipienten för dagvattnet i planområdet är Nordre älv. Nordre älv är klassad med måttlig ekologisk status respektive ej god kemisk status. Miljö kvalitetsnormer för recipienten anger att den ekologiska och kemiska statusen ska vara god 2021. Nya miljö kvalitetsnormer är under framtagande. Recipienten klassas som känslig av kommunen. Med den dagvattenhantering som föreslås i planområdet, med ökade krav på rening och fördröjning av dagvatten vid om- och nybyggnation samt med något minskade hårdgjorda ytor inom planområdet kommer föroreningarna från planområdet att minska. Plangenomförandet bedöms därför inte innebära en negativ påverkan på miljö kvalitetsnormerna för vatten.

De beräkningar som Kungälv kommun genomfört avseende luftkvalitet visar på risk för överskrivande av miljö kvalitetsnormerna för luft i Kungälv centrala delar och längs E6. Fler mätningar och beräkningar av luftkvaliteten kommer att genomföras innan detaljplanens antagande för att bättre klargöra och utvärdera luftkvaliteten i staden och hur den väntas förändras med planerade ombyggnadsprojekt.

En förtätning av Kungälv bedöms positivt för den hållbara utvecklingen ur flera aspekter. Det ger förutsättningar för kommunen att utveckla kollektivtrafiken och underlätta för transportalternativ som ska minska fordonstrafiken i stadskärnan. Ur ett större perspektiv kan det bidra till färre resor och en bättre luftkvalitet i kommunen, men lokalt är det troligt att det leder till en högre trafikintensitet i stadskärnan vilket kan medföra ökade nivåer av vissa luftföroreningar.

## PLANFÖRSLAGET

### En stad i förändring

Den stora stadsutveckling som nu byggs och planeras för i centrala Kungälv kommer att omdefiniera stadsbilden i stora delar av stadskärnan. Den *Nya staden* växer fram med ny karaktär och miljö samtidigt som flera olika projekt är under utveckling runt Liljedal och den *Gamla staden*. Med denna snabbt växande takt kommer även nya behov av att skapa nya stråk som sammankopplar stadens olika delar. Nytorgstaden ska bli den naturliga länken mellan dessa. Mellan det gamla och nya, med tydliga parker, bra förbindelser och närhet till hela Kungälv, kommer Nytorgstaden bli en egen stadsdel, med egna möjligheter och karaktär. Målsättningen är att skapa en tät och levande stadskärna där fokus ligger på trivsel, trygghet och tillgänglighet samtidigt som den utökade stadskärnan kommer erbjuda bostäder, arbetsplatser och utökade förbindelser för att skapa den långsiktiga utveckling vi strävar efter. Stråk, mötesplatser och bebyggelse är områdets tre byggstenar. Detta kapitel kommer diskutera Nytorgstadens förändring utifrån olika teman samt förklara vad planförslaget innebär och vilka förändringar som kan väntas utifrån den nya planen. Med fokus på hur stadsdelen kan binda ihop staden samt skapa en egen känsla för plats.



*De olika stadsdelarna i centrala Kungälv. En utveckling av Nytorgstaden kan bidra till att länka samman det nya och det gamla Kungälv.*



## Möjlig utveckling av Nytorgstaden



*Illustration över möjlig bebyggelse och förändringar inom planområdet. Notera att detta enbart är exempel på möjlig utveckling av byggrätterna inom detaljplanen.*

### Planillustration

Planförslaget innebär ett tillskott av ca 700 bostäder och att flera platser inom området bebyggs eller förtätas. Nytorgets nuvarande position bebyggs med ett nytt kvarter och Nytorgets flyttas söderut. Gamla busstorget bebyggs delvis men blir också den nya platsen för torget. Flera parkeringsytor inom området bebyggs och inom befintliga kvarter möjliggörs på flera platser en förtätning genom högre byggrätter eller tillbyggnader.

I området utmed Uddevallavägen föreslås funktionsblandad bebyggelse med kvaliteter som främjar stadsliv. Ett tydligare definierat gaturum och förstärkta kopplingar över Uddevallavägen avser minska barriäreffekten och bidra till mer sammanhängande stadsrum. Här skapas byggrätter för bostäder, verksamhet, service,

handel och restauranger. I detta område hittar man också Nytorgstadens två större offentliga platser i form av Nytorget och Västra parken.

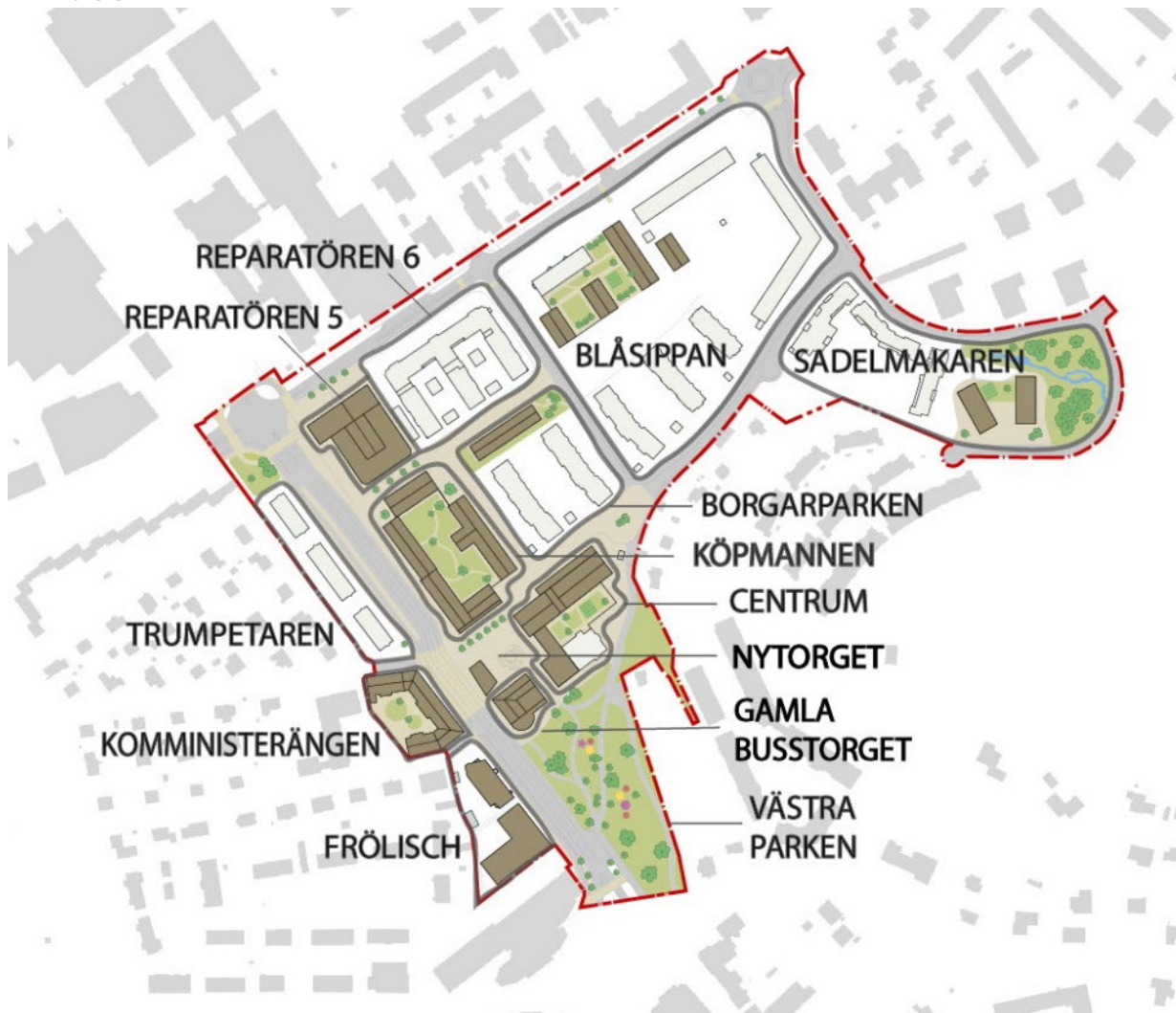
Nytorgets nya placering ger bättre förutsättningar för torget att bidra till en levande stadskärna. Torget får tydligare koppling till Västra Parken och vidare mot Liljedal, ligger intill flera viktiga stråk som går genom området och får en tydligare inramning samtidigt som det knyter an till den västra sidan av Uddevallavägen. En mindre byggrätt mellan torget och uddevallavägen skapar en lugnare zon på torget med viss distans till Uddevallavägen. Samtidigt föreslås en förlängning av torget över Uddevallavägen för att minska hastigheten på trafiken och tydliggöra kopplingar för gående och cyklister. Vid torget kan möten av stråk, funktionsblandad bebyggelse och entréer placering bidra till en levande torgmiljö.

Västra Parken kommer växa och ta i anspråk delar av parkeringen på gamla busstorget. Parken är av stor vikt för stadskärnan då mängden gröna ytor och parker är begränsade i centrala Kungälv. Det är en viktig plats för lek och rekreation såväl som en länk från den Gamla Staden till den *Nya staden*. Parkens utformning och fokus kommer utvecklas i det fortsatta arbetet och bör ses över med övriga grönytor i staden för att fastställa hur Västra Parken på ett bra sätt kan bidra till staden i helhet såväl som Nytorgstaden.

I planens östra delar förtätas området huvudsakligen med byggrätter för centralt belägna bostäder med närhet till handel, service, nöjen och kollektivtrafik. Den föreslagna exploateringen tar till vara på områdets befintliga karaktär samtidigt som det ger fler möjligheten att klara vardagsliv och fritid utan bilresor. I planens nordöstra hörn föreslås en byggrätt i en skogbevuxen slänt. Ambitionen är att dessa ska smälta in i landskapet med Fontinberget i ryggen, trots att byggnader i kuperad terräng kan kräva mer omgivande mark för att placeras på ett bra sätt i naturen.

Hanteringen av parkeringsplatser inom centrala Kungälv är en fråga som studeras av kommunen, både i samband med denna detaljplan och med samhällsutvecklingen som helhet. Den högre exploateringen kan ge ett bättre underlag till handel och verksamheter inom området, men det innebär också att stora ytor behövs till bilparkering. I planförslaget avses detta lösas med en blandning av överdäckade parkeringar inom vissa kvarter, samnyttjande av parkering, parkeringsfriköp samt korttidsparkering för handel.

## Bebyggelseområden



*Karta på planområdet med dess planerade bebyggelse. Kvartersnamnen på kartan används i beskrivningen nedan för att beskriva de olika byggnaderna och kvarteren.*

### Byggnadsgestaltning och kulturmiljö

#### Förutsättningar

Området utmed Uddevallavägen varierar i skala, karaktär och har inslag från flera tidsepoker. Området innehåller bostäder såväl som urbana verksamheter såsom handel, caféer och restauranger med mera. Bebyggelse är mindre sammanhängande utmed Uddevallavägen och busstorgets öppna ytor skapar distans mellan Nytorget och Västra Parken. Den öppna bebyggelsestrukturen skapar även distanser mellan östra och västra sidan av Uddevallavägen som i dagsläget inte har någon tydlig koppling.

Utmed Uddevallavägen domineras området av de två punkthusen vid Busstorget, det äldsta uppfört på 1950-talet och det andra på 1990-talet. Bägge punkthusen är 9 våningar och innehåller bostäder med verksamheter i bottenplan. Nytorget ramas in av 50-tals byggnader om 2-3 våningar och närmare korsningen Uddevallavägen-Trollhättevägen ligger en 80-tals byggnad med bostäder och verksamheter. På den västra sidan Uddevallavägen ligger det både bostadshus och verksamhetsbyggnader uppförda från cirka 1950 till 1990-talet. Bebyggelsen på den västra sidan Uddevallavägen består av byggnader på 3 våningar men med varierar i karaktär.

Längre bort från Uddevallavägen kännetecknas bebyggelsen av flerbostadshus. Byggnaderna är i huvudsak lameller med 50-tals karaktär och skalan på byggnaderna varierar mellan tre och fyra våningar.



Bostadsområdet som omgärdas av Ivar Claessons gata, Torggatan, Trollhättevägen och Floragatan är en hus-i-park-miljö med mycket grönska och ett stort sammanhängande, bilfritt område.

Utanför planområdet varierar bebyggelsen i skala och stil. Längs Trollhättevägen finns något högre och nyare bebyggelse, med ett 23-våningshus under uppförande i korsningen Uddevallavägen - Trollhättevägen. Väster om Uddevallavägen och öster om Ivar Claessons gata finns äldre villor och i slutningen upp mot Fontinberget finns ett antal flerbostadshus i upp till sex våningar.



*Nuvarande våningshöjder inom planområdet.*

*Våningshöjder som planen tillåter*





Foton på befintlig bebyggelse inom planområdet.

### *Kulturmiljö*

Nytorgstaden utgörs av bebyggelse uppförd mellan cirka 1950 - 1990-tal, till största del bestående av flerbostadshus med inslag av service koncentrerad till området runt Nytorget.

Nytorget inramas idag av två putsade byggnader uppförda under 1950-talet. Delvis en byggnad i två våningar inrymmande handel, kontor och restaurang, tillkommen något senare än den andra byggnaden, vilken är i tre våningar med bostäder på övre plan och handel i bottenplan. Utmed fasaderna som vetter mot torget löper en arkadgång. Handeln vid torget har avtagit och förändrats, likaså byggnaderna som genomgått tilläggsisoleringar; men karaktären av torgmiljö är ännu tydlig.

Sydost om Nytorget står planområdets två högsta byggnader. Det nordligast belägna är Kungälv's första höghus, uppfört 1959 och vid tiden kallat Högfärdshuset. Det andra huset är därefter uppfört 1994. Det äldre huset från 1959 är markant förändrat från ursprungligt utseende.

Öster/nordost om Nytorget står fem parallellt placerade lamellhus i tre våningar. Byggnaderna är uppförda 1953 - 54 i för tiden typisk tegelarkitektur med putsade burspråk. Tre av husen i rött tegel och två i gult, omväxlande. Dessa byggnader utgör de som är i de minst förvanskade i området. Några hus har garage med enskilda portar och ett par av husen har under senare år genomgått ombyggnationer där lägenheter och verksamheter inrättats i källarplan. Byggnaderna har ursprungliga entrépartier i ek, tidstypiska balkonger med fronter i sinuskorrugerad plåt och detaljer i smidesjärn. Fasadernas uppdelning med burspråk och materialvariation och balkongernas utformning signalerar en lekfullhet typisk för tillkomsttiden. Till skillnad från många av byggnaderna inom planområdet har dessa hus inte tilläggsisolerats. Sammantaget har byggnaderna en bevarad karaktär av 1950-talets byggnadsstil och visar på tidens hantverksmässighet, innan bostadsbyggandet rationaliserades till en mer industriell nivå.

Enskilda byggnader med högt bevarandevärde saknas inom området. Det äldre punkthuset vid Nytorget har förvisso ett symbolvärde som en markör för det växande Kungälv, men är relativt kraftigt förvanskat. De fem parallella lamellhusen i tegel visar bitvis genuin 1950-talskaraktär.

Områdets kulturhistoriska kvaliteter bedöms ha en relativt hög tålighet vid förtätning, under förutsättning att tillkommande bebyggelse tar hänsyn till befintlig byggnation genom anpassning i skala, placering och gestaltning samt material.



*Foto över Nytorget, uppgift om årtal saknas.*



*Foto över Nytorget, 2018.*





*Tidstypiska 50-tals byggnadsdetaljer i planområdet; balkonger, portar och burspråk.*



*Tidstypisk 50-tals kvartersstruktur.*

## Planförslag

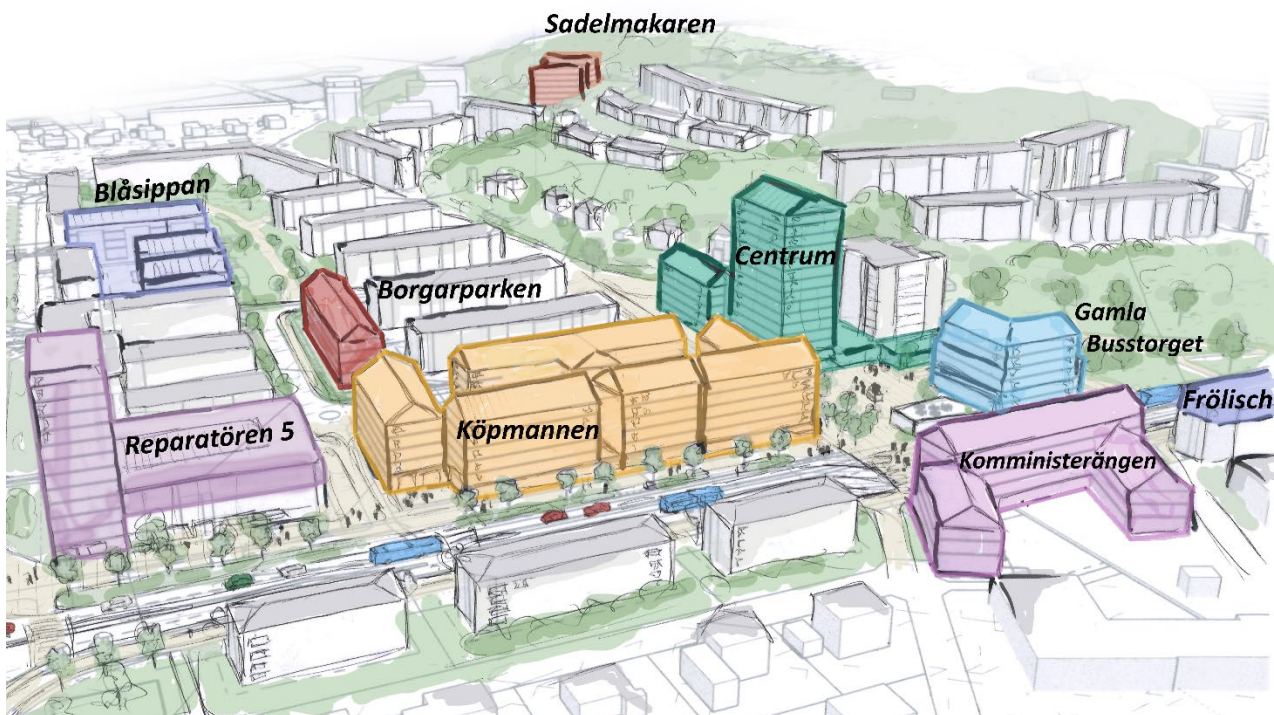


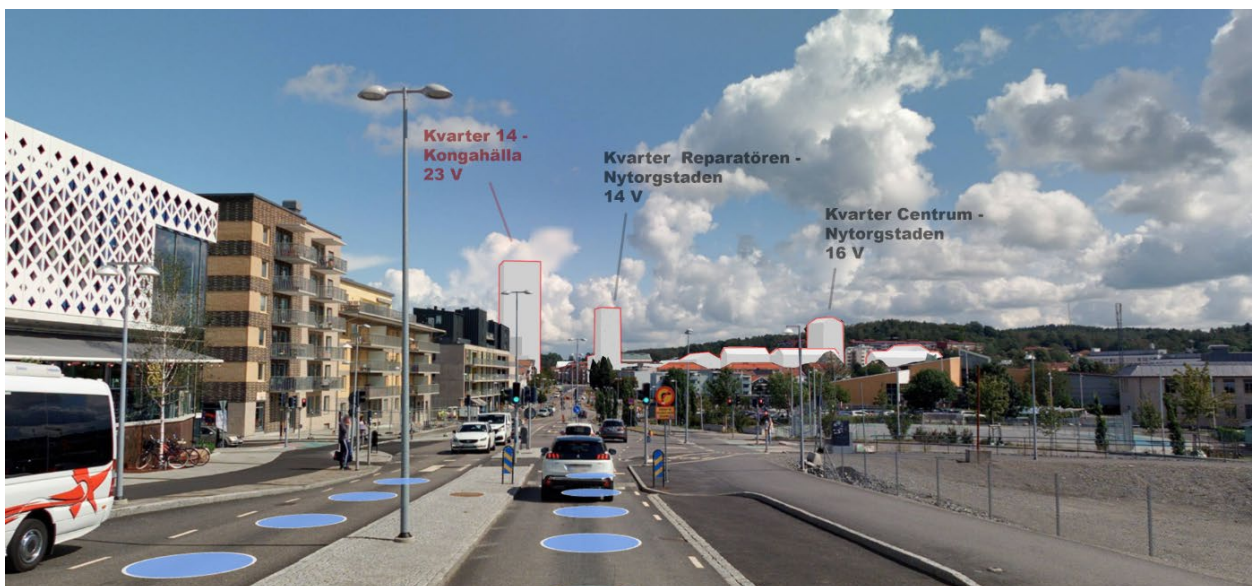
Illustration som visar kvarter samt föreslagen bebyggelse inom planområdet.

I Nytorgstaden planläggs nya byggrätter som möjliggör ca 700 nya bostäder i området, tillsammans med verksamheter, kontor, butiks- och restauranglokaler. Nya byggrätter skapas där lämpliga ytor finns, samtidigt som byggrätterna utökas på flera av de redan bebyggda kvarteren. Det möjliggör påbyggnad eller ombyggnad av dessa kvarter, och bidrar till förtätning i stadskärnan. Inom flera av de befintliga kvarteren ger mes flexibel reglering för exempelvis komplementbyggnader eller gårdsmöblering för att miljöerna ska kunna anpassas efter samtidens behov. Byggnaderna utformas tätare och högre längs Uddevallavägen och något lägre längre in i området för att bättre passa in med befintlig 50-talsbebyggelse. På valda platser finns det krav på bjälklagshöjder i bottenvåning för att möjliggöra publika funktioner. Verksamheterna förläggs huvudsakligen längs Uddevallavägen och Nytorget.

Stadens silhuett genomgår en förändring. Höga hus på 14 till 23 våningar är väg att uppföras i Kongahällaområdet vilket påverkar förutsättningar för Nytorgstaden när dessa står klara. Vid korsningen mellan Uddevallavägen och Trollhättevägen (Kvarter reparatören) föreslås en byggrätt för ett högre hus på upp till 14 våningar. Huset blir en lägre motpart till det 23-våningshus (Kvarter 14) som är under uppförande tvärs över korsningen och skapar en nedtrappning från 23-våningshuset till omkringliggande bebyggelse. Vid Nytorget föreslås att det äldsta av de två punkthusen som står där idag kan ersättas med ett hus på upp till 16 våningar (Kvarter centrum). Byggnaden har hittills haft ett symbolvärde som Kungälvns första höghus, och dess läge vid den framtida placeringen för Nytorget och med Fontinberget i ryggen gör att det får stöd i kringliggande landskap.

Utöver bostadshusen tillkommer inom kvartersmark krav på ytor för dagvattenhantering, sophantering samt friytor för lek och utvistelse som tillsammans med bostadshusen ska skapa goda boendemiljöer.





Vy från resecentrum på Kongahällagatan visar ett exempel på stadens silhuett efter genomförande av planförslaget. Rödmarkerad text visar byggnation som ingår i andra detaljplaner.



Vy från E6 visar ett exempel på stadens silhuett efter genomförande av planförslaget. Rödmarkerad text visar byggnation som ingår i andra detaljplaner.

### Kulturmiljö

Nytorgstaden avses få en sammanhängande karaktär som behåller mycket av den 50-talskaraktär som präglar området idag. Proportion och skala för nya hus har studerats för att passa in med befintlig bebyggelse samtidigt som strukturen närmare Uddevallavägen anpassats efter dagens ideal. Ambitionen är att även nybyggda hus anpassas till och knyts samman med den 50-talskaraktär som finns i Nytorgstaden idag, samtidigt som formspråket är uttryck av vår samtid.

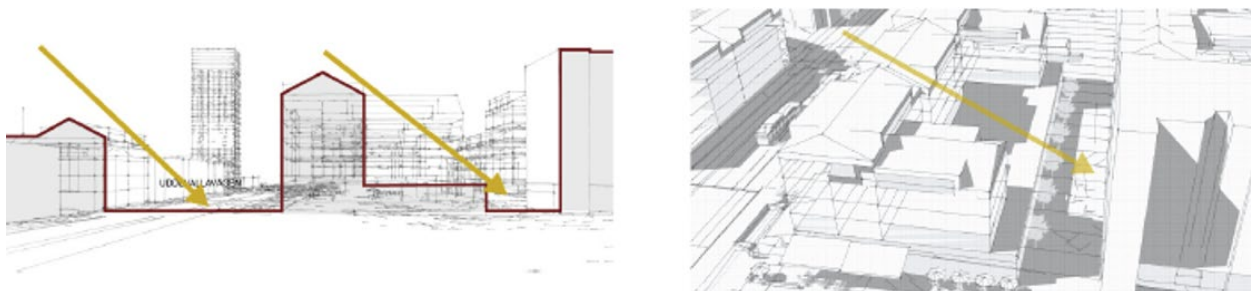
Fokus har även lagts på mellanrummen mellan husen. för att skapa trivsamma mötesplatser och ett intressant och varierat stadsrum. Det ska vid Nytorget fortsatt gå att se kännetecknen typiska för 50-talstorget även efter att torget flyttas och byggs om.

I det fortsatta planarbetet kommer detaljer gällande utformning studeras vidare och planen kommer i granskningskedet att kompletteras med planbestämmelser som reglerar exempelvis materialval och färgsättning där det finns behov.

### Sol- och skuggförhållande

En intern sol- och skuggstudie har genomförts under förslagets framtagande för att undersöka påverkan av byggnadsvolymer med olika höjder på allmänna platser och omgivande bebyggelse. Byggrätterna har i

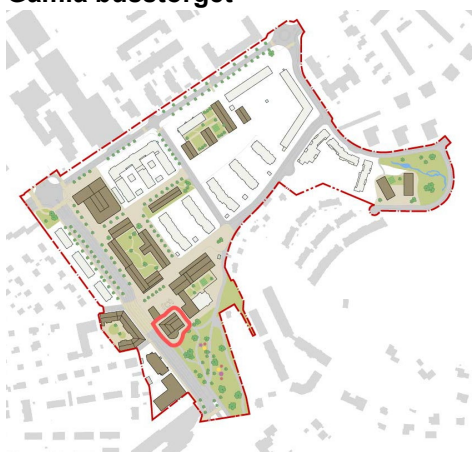
förslaget anpassats i höjd och utbredning för att goda ljusförhållanden ska kunna uppnås för allmänna platser och fortsatt ska finnas för omkringliggande bebyggelse. Samtidigt har en tätbefolkad stadskärna eftersträvat. En mer detaljerad studie kommer genomföras inför granskning.



*Planeringsprinciper för att uppnå goda ljusförhållanden för befintlig och ny bebyggelse.*

## Bebyggelseförändring

### Gamla busstorget



Gamla busstorgets framträdande placering gör det till en central pusselbit i visionen för Nytorgstaden. Kommunens ambition är att denna byggnad ska bli en profilbyggnad. Byggnaden ramar in både Nytorget och Västra parken och är väl synligt på håll från Västra Tullen i söder och vita fläcken i norr. Byggnaden föreslås bli upp till 7 våningar med en lägre utbyggnad mot Västra parken för att rymma exempelvis servering eller andra verksamheter. Byggnaden är markant lägre än de befintliga 9- och föreslagna 16 våningar höga husen i kvarteret centrum, här är det istället höga kvaliteter i gestaltning och utformning som gör att byggnaden sticker ut.

På torget ligger en lägre byggnad mellan Nytorget och Uddevallavägen. Denna byggnad ger torget en mer omsluten del samtidig som den skapar distans till trafiken. Byggnaden är ett viktigt rumskapande element och kan användas för verksamheter eller service såsom café eller cykelgarage m.m.

### Köpmannen



Vid flytt av Nytorget möjliggörs ett nytt kvarter i torgets tidigare läge. Köpmannen utformas som ett kvarter som är högre mot Uddevallavägen och lägre in mot husen vid Torggatan. Kvarteret har den längre fasaden mot Uddevallavägen som skapar ett tydligare gaturum samtidigt som planbestämmelser kommer reglera att den ska vara varierad och uppbruten mot gatan. Flera mindre platser/torgytor med olika karaktär skapas runt kvarteret.

Våningstal i kvarteret varierar från 5-7 våningar. Mot Nytorget föreslås bland annat utskjutande fasad för bottenplan som sträcker sig längs torget. Det skapar en mindre skala mot torget och en inramning som anknyter till den torgkaraktär som finns på dagens torg, och är vanligt förekommande på torg från 50-talet.

### Centrumkvarteret



Platsens historia och dess placering med Fontinberget i ryggen gör att platsens bedöms vara lämplig för högre byggnader. Här föreslås en byggnad på upp till 16 våningar. Krav på utformning och gestaltning är av stor vikt då de lägre våningsplanen möter Nytorget och kommer betraktas från nära håll i vardagen, medan de högre våningarna är synliga från långt håll och kommer påverka stadens siluett och kan bli ett nytt landmärke för området. Den höga byggnaden spelar på 50-talets ståtliga symbolbyggnader intill torget och gör att platsen fortsatt sticker ut, likt vad stadens första höghus gjort på platsen till idag. Det nyare av de två punkthusen planeras inte att förändras utan ges en byggrätt med samma storlek som befintligt hus.

I samma kvarter som det höga punkthuset ges en byggrätt till en lamell på upp till sex våningar. Denna byggnadskropp hjälper till att trappa ner höjden från de höga husen vid Nytorget, till den lägre 50-tals bebyggelsen bakom. I kvarteret ges även en byggrätt på ett våningsplan för överdäckad parkering med grön innergård på taket. Mot Nytorget föreslås lokaler för butiker, restauranger och liknande verksamheter placeras.



### Komministerängen och Frölich



Vid Komministerängen skapas en byggrätt som möjliggör att befintlig byggnad ersätts med ett halvt kvarter som vänder sig mot Uddevallavägen och Nytorget. Volymen mot huvudgatan tillåts vara högre; fem våningar och något lägre på flyglarna som vänder sig från huvudgatan. Byggnaden hjälper till att rama in Nytorget genom att möta upp på andra sidan Uddevallavägen, samtidigt som de lägre flyglarna trappar ner mot den lägre bebyggelse västra om kvarteret.

Båda byggnaderna i kvarteret Frölich tillåts byggas på med två våningar. På den norra byggnaden inom Frölich och på Komministerängen sätts krav på sadeltak med minst 30 graders lutning för att knyta an till övrig bebyggelse i Nytorgstaden. För det södra huset tillåts ett flackare tak, i likhet med det intilliggande kommunhuset.

### Reparatören 5



I detta kvarter finns ambitionen att bygga om och till byggnadskroppen som vänder sig mot Trollhättevägen. Tvärs över korsningen är ett höghus på 23 våningar under uppförande. För att möta det nya huset och skapa en nedtrappning mot Nytorgstaden föreslås en byggrätt på 14 våningar i hörnet närmast korsningen.

Resten av kvarteret blir lägre, med en byggrätt motsvarande 6-8 våningar utmed resterande delen av byggrätten längs Trollhättevägen samt en byggnadsvolym som motsvarar dagens utformning för resten av byggnadskroppen. Kvarteret kan rymma både verksamheter och bostäder och i markplan studeras möjligheten att inhysa en saluhall. Mot Uddevallavägen läggs korsmark för att exempelvis rymma uteserveringar.

### Borgarparken



Här föreslås en byggrätt för en ny byggnadskropp på den yta som idag består av parkering. Byggnadens höjd och volym har anpassats för att formmässigt smälta samman med intilliggande byggnadskroppar. De befintliga lamellhusen planläggs motsvarande deras befintliga byggrätter.

### Blåsippan



För Blåsippan skapas en flexibel byggrätt. Där den tidigare förskolan Floraparken har legat ges en utökad byggrätt som möjliggör att hela eller delar av kvarteret bebyggs. Antingen genom att hela kvarteret byggs om, eller att en ny byggnadskropp uppförs där förskolan tidigare har legat. Kvarterets byggnader tillåts bli upp till fem våningar inklusive vind. Utformning och gestaltning för de nya byggnaderna föreslås att följa områdets principer; en modern och lekfull tolkning av 50-talet, med subtil variation och omsorg om detaljer som balkonger, entréer och materialval.

Hela ytan för Blåsippan planläggs för bostäder men möjliggör även för skolverksamhet. Som det ser ut idag kommer behovet av förskolor lösas utanför planområdet, men att ha möjligheten att anlägga en förskola om behov skulle visa sig uppstå i framtiden ses som positivt. I kvarteret ges möjligheter till en överdäckt parkeringsgarage med upphöjd innergård.

En mindre, tillkommande byggrätt i tre våningar föreslås inne på den stora gården vid Blåsippan. I nuläget finns inga planer på att bebygga ytan, men byggrätten ger en större flexibilitet för anpassning av kvarteret efter framtida behov.

### Reparatören 6



Inga förändringar planeras för byggnaderna inom Reparatören 6. Byggrätterna ges något generösare volymer om någon av fastighetsägarna skulle se behov av om- och tillbyggnad i framtiden. Reparatörens tre flyglar som är vända bort från Trollhättevägen tillåts höjas från tre till fem våningar vid en eventuell framtida ombyggnad, om behovet skulle uppstå.

### Sadelmakaren



På den östra delen av fastigheten Sadelmakaren som idag är en skogsbevuxen slänt föreslås en ny byggrätt för bostäder. Byggrätten anpassas efter terrängen och den bäck som flyter genom området. Bäckens med ett visst skyddsområde emot ny bebyggelse planläggs som naturmark. Sluttningen är bitvis brant med en stor höjdskillnad mellan de övre och nedre delarna av byggrätten, vilket möjliggör flera suterrängvåningar. För att på bästa sätt kunna anpassa tillkommande bostadshus till platsen ges en flexibel byggrätt, som avgränsas i höjd och bruttoarea för att begränsa den totala byggnadsvolymen på fastigheten. Inga förändringar föreslås för de befintliga bostadshusen som finns inom kvarteret Sadelmakaren.

### Byggnader som förändras

Vid genomförande av detaljplanen kan vissa befintliga byggnader inom planområdet behöva rivas för att ersättas med nya byggnader. Omfattningen för den planerade förändringen redovisas i illustrationen nedan.



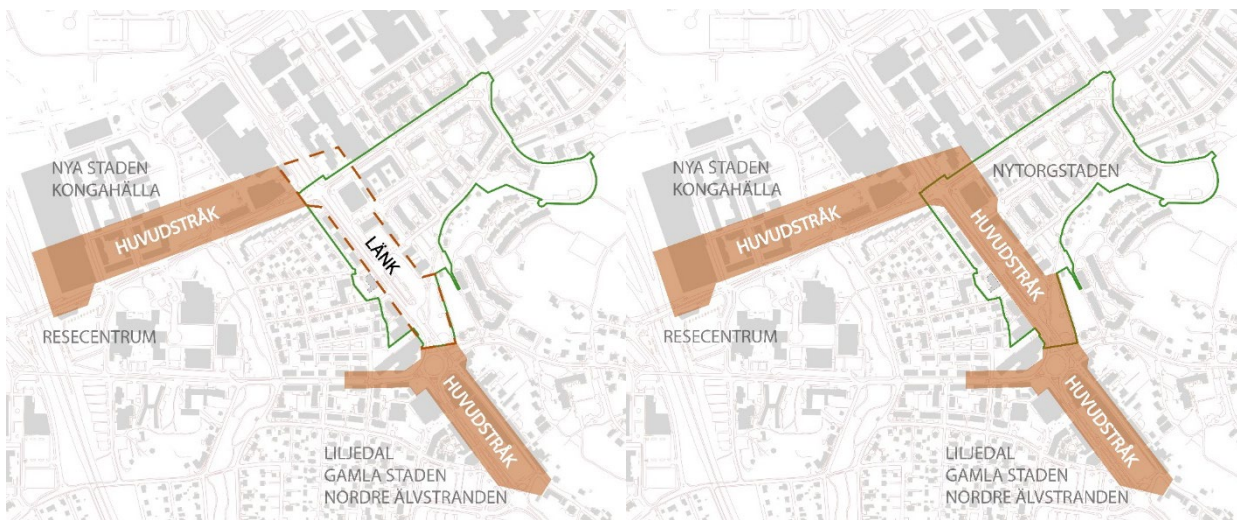
*Hus som eventuellt påverkas, förändras eller ersätts vid plangenomförande.*

## Stråk, gator och trafik

Fler bostäder, handel och service i Nytorgstaden medför ökade trafikmängder i centrum. Det är viktigt att boende, verksamma och besökande i stadskärnan i högre grad än idag kan gå till fots, använda cykel eller kollektivtrafik för vardagens resor. En högre andel av gående och cyklande i stadskärnan är en förutsättning för att kunna skapa en attraktivare stadsmiljö, då det ger underlag för fler målpunkter och verksamheter i gaturummet. Det ger dessutom bättre förutsättningar för att minska energianvändning och utsläpp till en hållbar nivå.

Nytorgstadens centrala placering gör det till en viktig länk som har potentialen att binda samman de omkringliggande stadsdelarna och målpunkterna, och skapa en sammanhållen stadskärna.



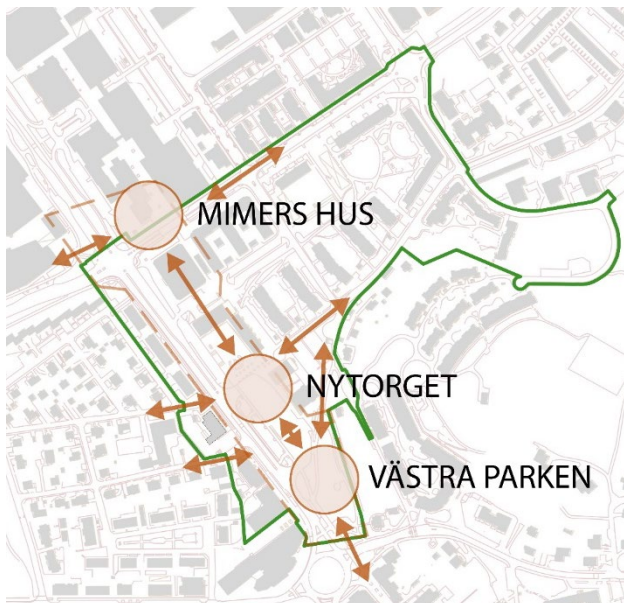


Viktiga välbefolkade stråk genom planområdet, före och efter plangenomförande.

### Förutsättningar

Efter uppförandet av det nya Kongahällaområdet går nu ett viktigt, och välbefolkat stråk från Kongahälla köpcenter till korsningen vid Mimers hus. Det finns även ett äldre huvudstråk genom Liljedal. Stråket längs Uddevallavägen genom planområdet ligger mitt emellan dessa stråk och har potentialen att knyta samman de olika delarna av stadskärnan.

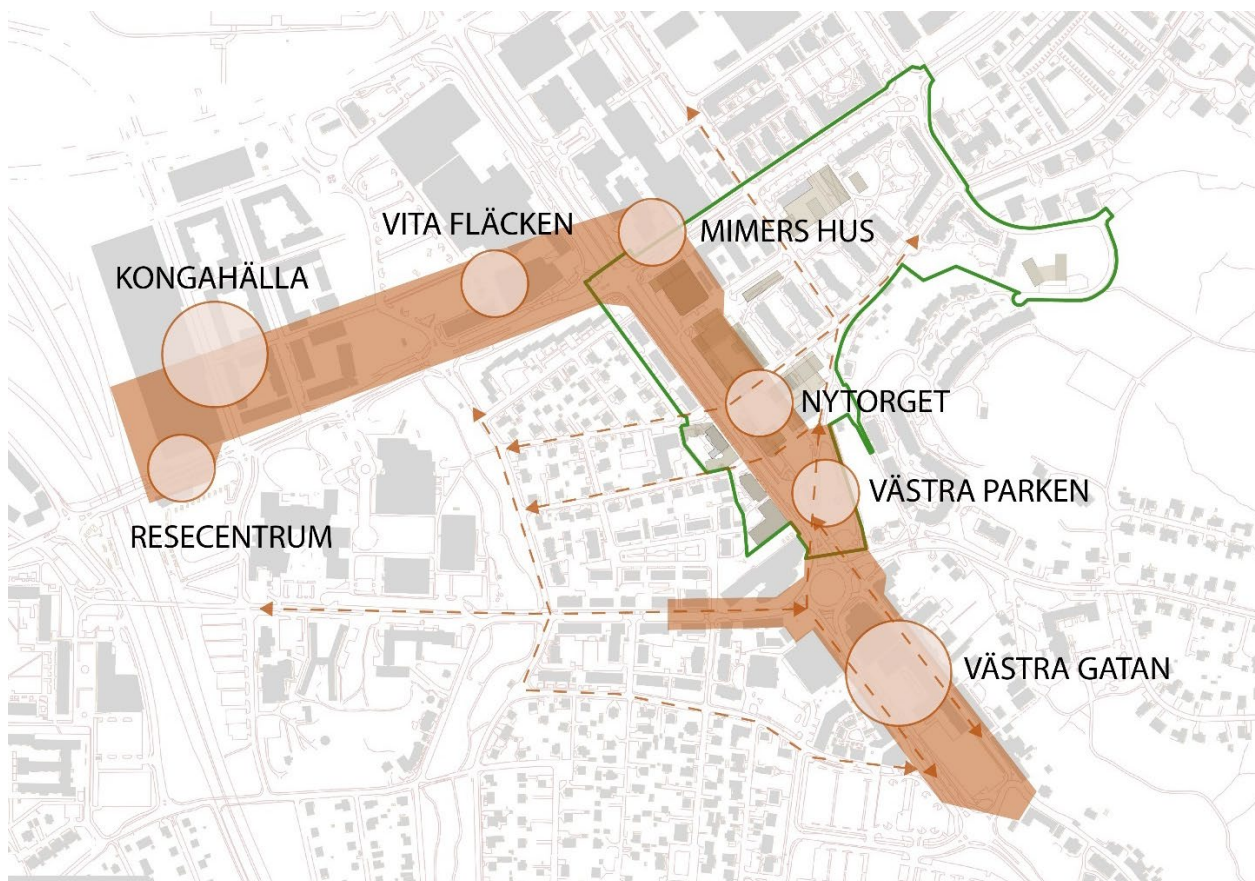
Stadskärnan är den del av Kungälv som har den största trafikbelastningen, främst när det uppstår trafikolyckor eller andra störningar på E6 och många bilister kör genom Kungälv. Uddevallavägen utgör ett viktigt stråk men kan också upplevas som en barriär i och med sin stora skala och flertalet körfält. Här saknas överbyggande element som binder ihop de två sidorna av gatan. De idag viktiga stråken för gång- och cykeltrafikanter påverkas negativt på platser där de måste korsa Uddevallavägen.



Viktiga målpunkter inom planområdet.

I närområdet finns flera skolor vilket medför att det idag är många barn och ungdomar som rör sig genom planområdet på väg till och från skolan. Ivar Claessons gata är ett av de stråk som många unga använder för att ta sig till och från skola. Inom och runt om planområdet finns flera viktiga målpunkter. På bilden till vänster visas de målpunkter som ligger inom och i direkt anslutning till planområdet samt de stråk och rörelseriktningar som används för att nå målpunkterna.

Ytterligare viktiga målpunkter finns i förlängningen av huvudstråket mot Kongahälla respektive Liljedal.



Viktiga målpunkter längs huvudstråket från Kongahälla, genom Nytorgstaden och vidare genom Liljedal.

I samband med planprogrammet genomfördes en social konsekvensanalys (SKA) där människor intervjuades på plats inom planområdet om hur de rör sig och upplever området. De uppmanades att peka ut vilka stråk som var mest använda, samt var det upplevdes som svårt att ta sig fram, långa avstånd eller var otrött. Uddevallavägen uppgavs upplevas som ett stråk som karaktäriserades av stor skala, långa avstånd och få övergångar.

#### Planförslag

Områdets placering mellan bebyggelsen och målpunkterna i Kongahälla respektive Liljedal har en stor potential. Gator och torg avses fungera som mötesplatser för så många olika grupper som möjligt och kan utformas så att sträckan genom Nytorgstaden knyter samman de omkringliggande områdena samtidigt som stråket blir en målpunkt i sig. Med en genomarbetad utformning av stadsrummet kan stråket genom planområdet längs Uddevallavägen bli en naturlig förlängning av de angränsande stråken som bidrar till att länka samman stadens olika målpunkter och förkorta det mentala avståndet mellan dem.

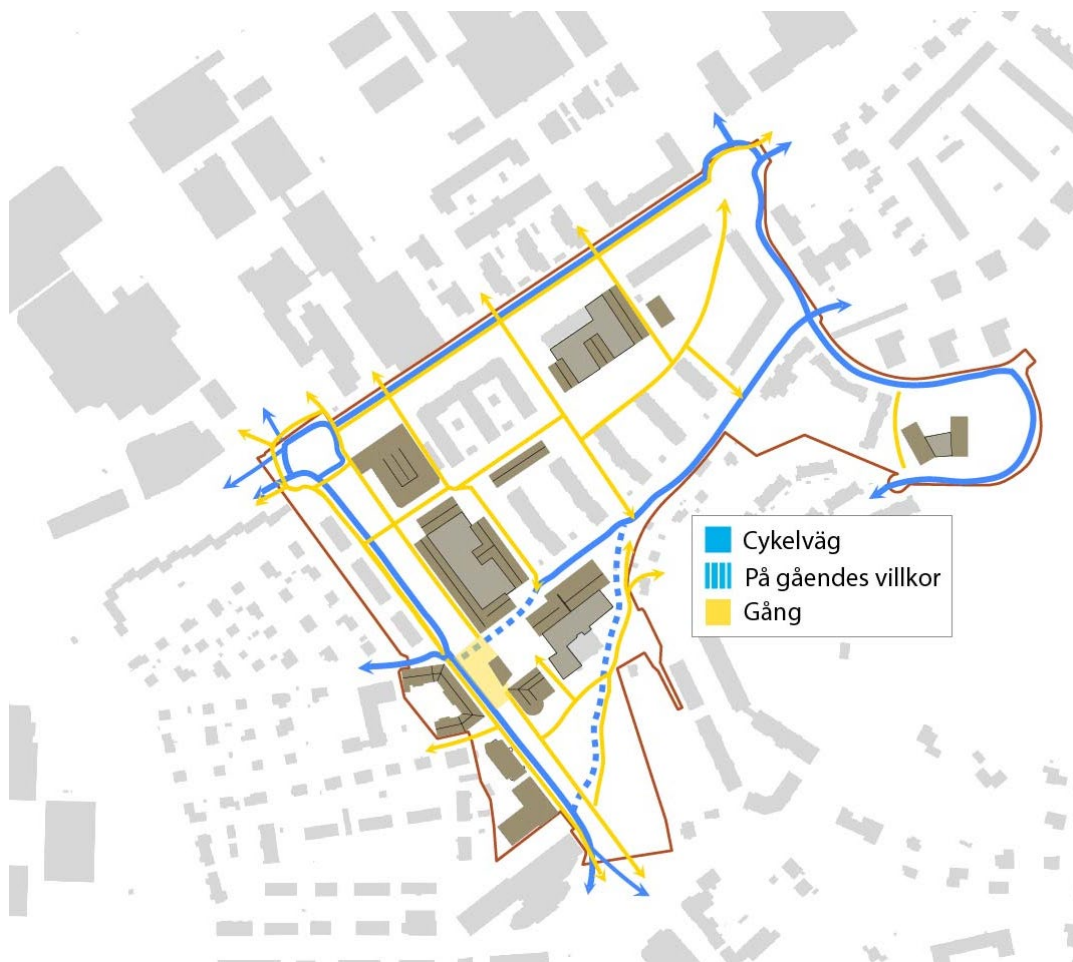
Huvudstråket längs Uddevallavägen är av vikt för många olika trafikslag och funktioner (kollektivtrafik, gående, cyklister, bilar med flera) och planeras att förstärkas och göras mer tillgängligt samt attraktivt. En stadsmässig miljö kommer att eftersträvas, där det finns ett urval av olika funktioner, samtidigt som stråket kommer utgöra en omväxlande och intressant omgivning. Gestaltningen av gaturummet blir viktig och kommunen planerar en utformning med fokus på trygghet, trafiksäkerhet, belysning, trädtrader och planteringar. Gaturummets gestaltning kan även användas för att förstärka den karaktär och identitet som eftersträvas för att hålla samman Nytorgstaden.

För att stärka både det längsgående stråket längs Uddevallavägen och de tvärgående rörelsemönster som korsar vägen blir det viktigt att försöka överbygga den barriäreffekt som Uddevallavägen utgör idag. Barriäreffekten har en stark koppling till gatans bredd, trafikens hastighet och det stora antal fordon som belastar gatan. Trafikförhållandena längs gatan blir avgörande för utvecklingen i Nytorgstaden.

Att många barn och unga rör sig genom området på väg till och från skolan ger liv och rörelse till stadsdelen, men det blir också av extra stor vikt att det finns en trafiksäker och trygg miljö, med bilfria stråk mellan skolor



och bostäder. Extra stor vikt ska läggas på trafiksäkerheten där fordon, cyklar och gående ska samsas. Exempelvis i korsningen mellan Ivar Claessons gata och Torggatan och för korsningen mellan Trollhättevägen och Floragatan där gående ska kunna passera korsningen och röra sig utmed stråken på ett säkert sätt.



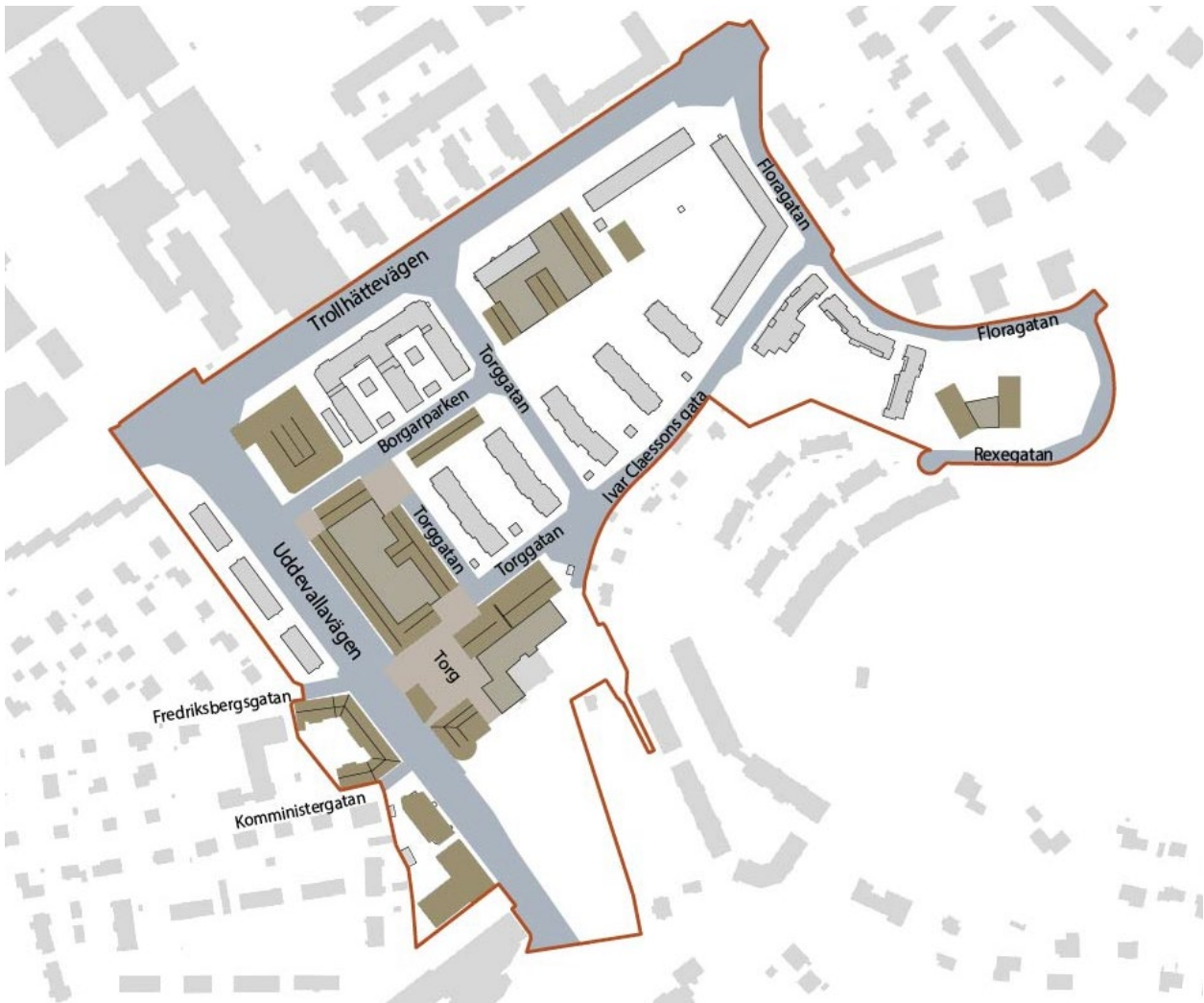
*GC-Stråk inom och igenom planområdet efter plangenomförande.*

## Gatunät

### Förutsättningar

Udevallavägen sträcker sig igenom planområdet som den självklara huvudgatan. Längs planområdets nordvästra avgränsning går Trollhättevägen, även den en huvudgata i området. Utöver dessa större vägar går flera mindre gator in bland husen i planområdet. Dessa är Ivar Claessons gata, Torggatan, Borgarparken, Floragatan och Rexegatan med flera. Hastighetsbegränsningen är idag 50 km/h på samtliga gator utom på Floragatan och Ivar Claessons gata där det är 30 km/h.





*Gatunätet efter genomförande.*



*Foton över Uddevallavägen från söder och från norr. Gaturummet är brett och odefinierat, och ger inte karaktären av en tät centrumgata.*



*Foto över Trollhättavägen från korsningen med Uddevallavägen. Framför Mimers hus fortsätter gångytans markbeläggning ut över bilvägen.*



*Foto över Ivar Claessons gata där trafik-säkerheten måste beaktas i extra hög grad.*

### **Planförslag**

Den största planerade gatuförändringen i planområdet gäller Uddevallavägen. Gatan planeras för ombyggnad; både genom att gaturummet anpassas till nya byggnadskroppar som definierar gaturummet och med en ny utformning av själva gatan. Fokus kommer vara på kollektivtrafiken, planteringar och tillgänglighetsanpassade gång- och cykelstråk.

Även flera av de övriga gatorna i området kommer behöva anpassas i och med plangenomförandet. Inte minst Torggatan och Ivar Claessons gata, då tillkommande bostäder kommer att innebära en trafikökning på dessa gator. Trafikflödet och gatuutformningen behöver anpassas för att trafiken ska kunna flyta på smidigt samtidigt som det skapas en trygg och säker miljö för fotgängare och cyklister

Inför detaljplanens granskningskede kommer trafiksituationen i och utanför planområdet att studeras vidare och en trafikutredning kommer tas fram. Där finns möjlighet att studera och identifiera trafikflöden och trafikmängder alstrade av tillkommande bebyggelse samt konsekvenser på stadens vägnät.

### *Uddevallavägen*

Uddevallavägen föreslås få en helt annan karaktär efter plangenomförandet. Gatans bredd och avståndet mellan husen föreslås att variera något mellan olika delar längs gatan och de nya byggrätterna hjälper till att skapa ett tydligare definierat gaturum. På solsida av gatan kan ytor för flanerande, vila, grönska, uteserveringar och långsgående parkering att möjliggöras. På gatans sydsida anläggs ett rymligt regionalt cykelstråk intill gångbanan.

Uddevallavägen är och kommer fortsätta vara en viktig led för trafik genom staden, men ska nu kompletteras med ytor för fler funktioner för att få liv och aktivitet i stråket. Gatusektionen kommer gå från cirka 26 meter vid västra parken i söder till - 32 meter i de norra delarna. Inom denna yta finns utrymme för både körbanor, kollektivtrafiken, planteringar med trädrader samt ytor för gående, cyklister och en del verksamheter.

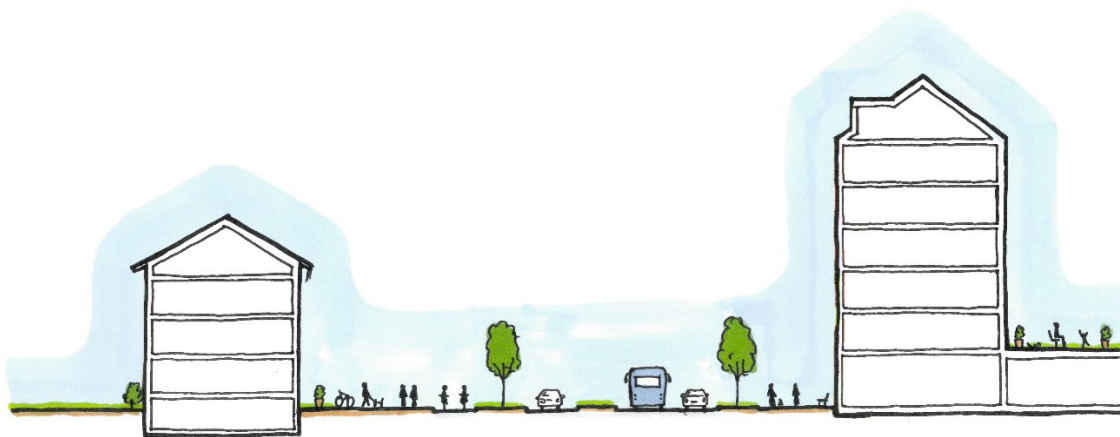
För att ge bättre förutsättningar för kollektivtrafiken studeras nu möjligheten till separata körfält för kollektivtrafik. Gatusektionens innehåll kommer att variera på sträckan genom planområdet. Bredd på planteringar, trädrader, långsgående parkering och möjlighet för leveranser att angöra längs gatan kommer att anpassas efter behov och tillgängligt utrymme på olika delar av sträckan.

Säkra och trygga passager över Uddevallavägen ska finnas på flera platser för gående- och cyklister. Vid Nytorget föreslås att ett brett parti med olika element som visar torgytan fortsätter ut över vägbanan. Ytan blir en förlängning av torget där det ska vara tydligt att gående och cyklister kan korsa Uddevallavägen. Målet är att minska barriäreffekten som Uddevallavägen utgör idag och med en utformning som gör det enklare och tryggare att korsa gatan. Tydlig utformning och övergångar som binder samman i öst-västlig riktning och bryter av det av den långa nord-sydliga gatusträckan bidrar till mer sammanhängande stadsrum och minskar det mentala avståndet mellan den östra och västra sidan av Uddevallavägen.





*Exempel på möjlig utformning av Uddevallavägen, med det nya torget i mitten.*



*Olika exempel på gatusektioner genom del av Uddevallavägen efter genomförande. Vyn är tagen i höjd med det befintliga torget.*



*Exempel på gatusektion genom del av Uddevallavägen efter genomförande. Vyn är tagen över det nya torget med kommande byggnation.*

#### **Torggatan och Ivar Claessons gata**

Ivar Claessons gata länkas samman med Torggatan. Vändplatsen i änden på Ivar Claessons gata ges utrymme att byggas om till en körbar torgyta som utformas på de gåendes villkor, en så kallad *shared space*. Ytan bör utformas så att trafiken saktar ner med hjälp av gatubeläggning, planteringar och inredning i gaturummet, samtidigt som det är möjligt för fordon att korsar ytan. Behovet att nå den innersta av de befintliga villorna längs gatan kvarstår; både för boende och för sopbil. För att minska genomfartstrafiken pågår det även diskussioner om att del av Ivar Claessons gata kan enkelriktas och smalnas av, exempelvis med trädplantering i gaturummet. Inom gatuområdet finns utrymme att förlägga en cykelbana utmed Ivar Claessons gata.

#### **Trollhättevägen**

Utfarten från Torggatan till Trollhättevägen har redan i dagsläget en hög trafikbelastning vid vissa tidpunkter. Med tillkommande bostäder inom planområdet kommer ytterligare trafik tillkomma på gatan. För att få ett funktionellt trafikflöde kommer någon form av åtgärd att behövas i korsningen. Kommunen kommer att studera konsekvenser av trafiksignal kontra cirkulationsplats samt framtida utformning med exempelvis kollektivtrafikkörfält i riktning mot resecentrum. Utrymmet i plankartan har anpassats för att kunna möjliggöra flera alternativa lösningar för korsningen.

### **Gång- och cykeltrafik**

#### **Förutsättningar**

Kungälv kommun har en "Plan för attraktiva miljöer och stråk för gång och cykel" där det anges att Kungälv stadskärna ska ha bra möjligheter för gång- och cykel med väl utformade gång- och cykelbanor. Att bo i promenad- och cykelvänliga områden bidrar till ökad fysisk aktivitet bland invånarna. Om fler väljer att gå och cykla i stället för att ta bilen leder detta till minskad miljöpåverkan, minskad trängsel och dessutom bättre folkhälsa. Många bilresor som görs är kortare än 5 kilometer och skulle för många enkelt kunna bytas mot en cykelresa eller promenad.

Många gång och cykelstråk korsar planområdet idag, men det är bilen som dominerar resor inom området. Gångbanor finns längs de flesta av planområdets gator samt genom bostadsgården vid Blåsippan.

Längs Trollhättevägen och Uddevallavägen finns separerade cykelbanor. Ytterligare cykelstråk kommer norrifrån, längs Ivar Claessons gata, men på del av cykelstråket som går genom planområdet är cyklisterna hänvisade till bilvägens körbana eller trottoaren. Detta stråk ansluter sedan till Västra parken eller Nytorget. Utöver dessa huvudstråk finns det gott om smitvägar genom bebyggelsen som kan användas av både gående och cyklister.



**Planförslag**

Cykelförbindelserna är en viktig del i kommunikationsnätet. Det blir viktigt att i framtiden separera gång- och cykelbanor från biltrafiken för ökad säkerhet och kortare pendlingstider med cykel. Detta ger cykeln som fordon möjlighet att konkurrera med andra färdmedel. Även cykelparkering behöver anläggas i anslutning till verksamheter och andra målpunkter.

Ett nytt huvudcykelstråk för cykel kommer att anläggas längs Uddevallavägens sydvästra sida. Trottoaren längs Ivar Claessons gata föreslås byggas om till en mer tilltagen gång- och cykelbana som sedan ansluter till gångbanor med cykelmöjlighet genom Västra parken. Kommunen kommer också att studera möjligheten att förlägga gång- och cykelbana på båda sidor av Trollhättevägen fram till Floragatan.

Vid de korsningspunkter där de olika trafiklagen möts är det av högsta vikt att trafiklösningarna utförs på ett säkert sätt. Där gående, cyklister och biltrafik möts bör passagen utformas utifrån oskyddade trafikanters villkor. Korsningspunkter utformas med fördel så att gående har företräde och därefter cyklister.



*Gångstråk efter plangenomförande.*



*Cykelstråk efter plangenomförande.*

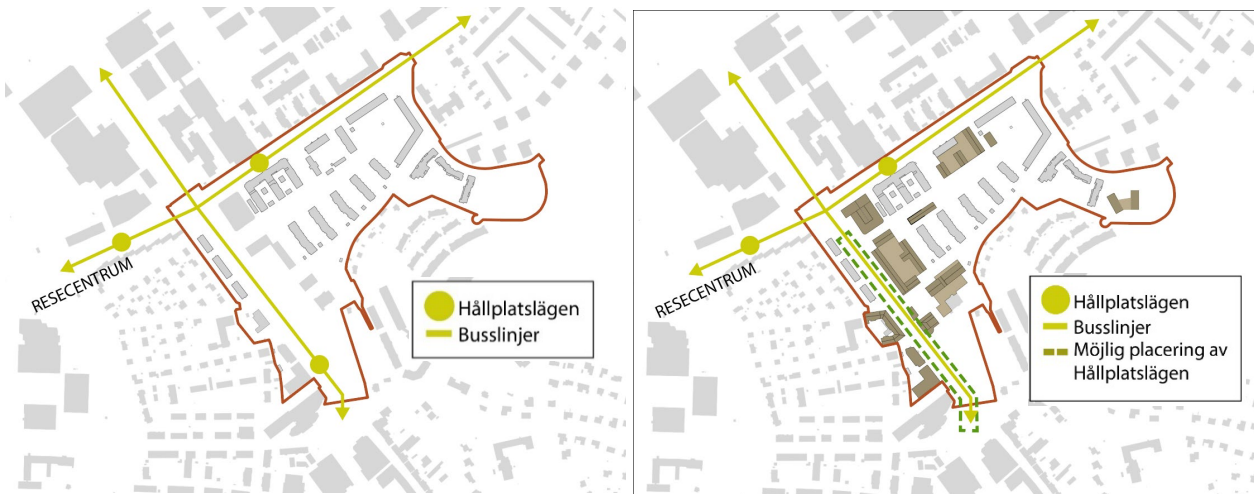
**Kollektivtrafik**

**Förutsättningar**

Mål och förutsättningar för kollektivtrafiken i Kungälv är formulerade i "Plan för Konkurrenskraftig kollektivtrafik 2019". Huvudgatorna Uddevallavägen och Trollhättevägen trafikeras idag av lokalbussar med



ett stort antal linjer. Vid hållplatsen Västra parken, längs Uddevallavägen stannar även expressbussar till Göteborg och möjliggör därmed att regional kollektivtrafik finns tillgänglig för boende i närmiljön. Övrig regional kollektivtrafik avgår från resecentrum i anslutning till E6, Komarken och Kongahälla. Regional tågtrafik kan nås via Ytterby- och Bohus station.



*Befintlig kollektiv trafiksituation.*

*Kollektivtrafik efter plangenomförande.*

### Planförslag

Utöver cykeln som alternativ till bilen är det även viktigt med tillgång till en väl fungerande kollektivtrafik. Just nu ser kommunen, tillsammans med Västtrafik över framtida kollektivtrafiklösningar för Kungälv.

Utvecklingen kommer att gå mot att Kungälv och Ytterby får utökad stadstrafik, där bland annat Uddevallavägen blir en viktig del i detta system. Regionala resor planeras att i framtiden utgå från Resecentrum vid E6 som blir en bra bytespunkt samt med tåg via Bohusbanan från Ytterby station, delar av dessa kan åka genom planområdet på vägen igenom Kungälv, från fästningen till resecentrum. Framtida kollektivtrafiksystem planeras att frekvent ansluta med matarbussar till dessa stationer. Detta kan komma att innebära fler byten men en bättre tätortstrafik.

För Uddevallavägen pågår det diskussioner om hur kollektivtrafiken ska kunna förbättras. I plankartan görs det utrymme för nya busskörfält. Gatan har idag hög trafikbelastning, och med busskörfälten underlättas framkomligheten för kollektivtrafiken. Placering, antal och utformning av körfälten är fortfarande en fråga som studeras, och som kommer att redovisas tydligare i planens granskningsskede.

Placeringen av busshållplatser inom planområdet kommer att utredas vidare. De hållplatslägen som finns vid Västra parken idag kan komma att flyttas och byggas om beroende på Uddevallavägens nya utformning. Det har föreslagits att det ena hållplatsläget ska ligga vid Nytorget, men då vägens utformning fortfarande inte är färdigstuderad kan det komma att justeras inför granskningshandlingen.

### Cykelparkering

#### Förutsättningar

Kungälv har idag övergripande mål gällande cykelparkering dels i "Plan för attraktiva miljöer och stråk för gång och cykel" och dels i "Plan för smart och effektiv parkering" där krav på antal cykelparkeringar per bostad och olika verksamheter anges. I planen formuleras i det övergripande målet som: *Boende och besökare i Kungälv kommun ska enkelt kunna gå och cykla på säkra och trygga vägar.* Med kommunens ambition om att öka andelen gång- och cykeltrafikanter, och att jobba efter miljömålen samt Agenda 2030 krävs ett utökat fokus på parkeringsfrågorna för cyklar.

Idag finns det några större cykelparkeringar i anslutning till viktiga målpunkter inom planområdet. Bland annat cykelparkering under tak vid busshållplatsen Västra parken på Uddevallavägens sydvästra sida. Cykelparkering i anslutning till busshållplatser finns på flera platser, även utanför planområdet, för att förbättra möjligheten till kombinationsresande, dvs de som cyklar till och från en busshållplats och sedan använder sig av kollektivtrafik resterande bit. På det befintliga Nytorget finns cykelparkering med och

möjlighet att låsa fast cykeln och på det gamla busstorget, som används som parkeringsplats i väntan på byggnation finns cykelparkering under skärmtak. I övrigt finns det olika typer av cykelparkeringar i centrala Kungälv, bland annat i anknytning till resecentrum, Kongahälla och Mimer. Inom fastigheterna finns ofta olika typer av möjligheter för cykelparkering, till exempel i cykelgarage eller ställplatser på gårdarna eller i anslutning till entréer för bostäder och verksamheter.

Det finns idag kommunala cykelpumpstationer på sju olika ställen i kommunen. Dessa är placerade vid större parkeringsplatser för cyklar, inklusive den som finns vid busshållplatsen Västra parken.

### Planförslag

Planförslaget kommer innebära ett större fokus för att lösa cykelparkeringar inom planområdet. För att cykeln ska kunna bli ett mer attraktivt och konkurrerande alternativ till bil föreslås flera möjligheter att parkera inom olika delar av planområdet.

Med planförslaget kommer de befintliga parkeringar som finns på Nytorget och gamla busstorget att försvinna men det kommer även att tillkomma cykelparkeringar på flera ställen inom planområdet. Nya cykelparkeringar bör anläggas i anslutning till cykelbanorna, som planeras att byggas ut i och med planen. Med det framväxande användandet av cykel vill även kommunen kunna tillgodose önskan om att kunna komma så nära sin destination som möjligt för besökare i Nytorgstaden. I enlighet med trafikplanen bör parkering möjliggöras för olika modeller och typer av cyklar, till exempel lådcyklar.

Exakt placering och antal av cykelparkering inom planområdet kommer att studeras vidare, men bör placeras i anslutning till målpunkter och entréer. Det kan även bli aktuellt med cykelparkeringar längs Uddevallavägen.

## Bilparkering

### Förutsättningar

Rörande bilparkeringar finns det idag både allmänna och privata sådana inom planområdet. De flesta av bostadshusen löser sitt parkeringsbehov i anslutning till bostäderna. Både i form av garage och som öppen markparkering. Från Borgarparken finns idag nedfart till ett större underjordiskt garage som försörjer de intilliggande kvarteren med parkeringsplatser. Efter att resecentrum flyttades till E6 har hela det gamla busstorget utnyttjats som allmän parkeringsyta. Denna parkeringsyta är tänkt att vara en tillfällig parkeringslösning fram tills plangenomförandet. Ett mindre antal långsgående parkeringar finns idag utmed Uddevallavägen.



*Foto över Gamla busstorget som är den största allmänna parkeringsytan inom planområdet.*

Senaste parkeringsnorm för Kungälv, "Plan för smart och effektiv parkering", blev antagen under 2021. I parkeringsnormen anges behovet av parkeringar för bostäder och olika verksamheter indelat i fyra olika zoner. Huvuddelen av planområdet Nytorgstaden ligger enligt parkeringsnorm inom zonindelning A (innerstaden) medan kvarteret Sadelmakaren ligger inom zonindelning B (mellanstaden).

I Kungälvs parkeringsnorm anges att behovet av bilparkeringar ska lösas genom användning av egen mark eller genom avtal om parkeringsfriköp. En kontroll av möjligheten att kunna nyttja reducerade, flexibla

parkeringstal ska ske inför varje ny byggnation. Byggnationsprojektet behöver då uppfylla ett antal ställda mobilitetskrav från kommunen beträffande tillgång till kollektivtrafik, bilpool eller cykelinfrastruktur. Uppfyllande av det så kallade kollektivtrafikpaketet innebär 10 % reduktion av parkeringstalen, medan bilpoolspaketet och cykelpoolspaketet kan innebära ytterligare 5 % reduktion vardera.

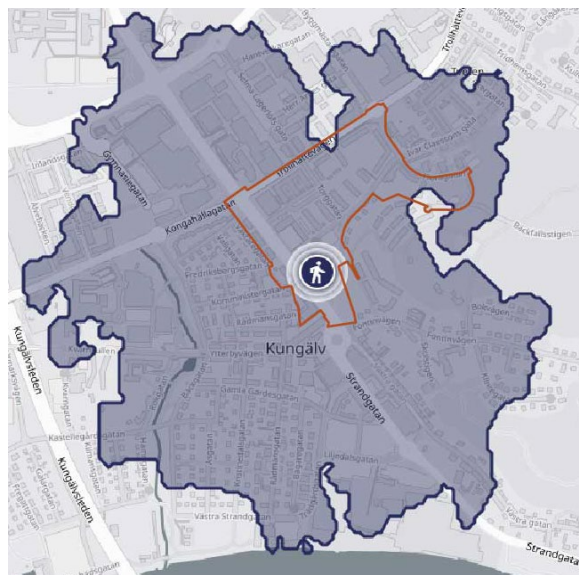
Parkeringsnormen enligt 2021 anger ett stort behov av besöksparkeringar för handel och restaurang, 20 respektive 15 P-platser per 1000 BTA, som gäller för hela Kungälv kommun, likvärdigt för alla zoner. Sett till centrala Kungälv så är parkeringstalet för handel/restaurang därmed högt i jämförelse med likvärdiga orter och deras centrum/stadskärnor. Detta P-behov per yta är svårt att förena med en tät stadskärna då parkeringen kräver mycket yta. Utredning pågår inom kommunens förvaltning och det har föreslagits att parkeringsnormen bör revideras med hänsyn till parkering för handel, kontor och restauranger. För bostäder anges i parkeringsnormen ett behov av 8 P-platser per 1000 BTA, alternativt kan byggherren vid bygglov tillämpa en parkeringsnorm per enhet.

### Planförslag

För att använda marken i centrala Kungälv på bästa sätt kommer parkeringar för handel/restaurang och kontor samnyttjas i gemensamma anläggningar. Dessa är belägna utanför planområdet, men inom gångavstånd från alla delar av Nytorgstaden förutom Sadelmakaren 10.



10 min gång från P Tre Kungar



10 min gång från Nytorget

Längs Uddevallavägen finns utrymme för ett antal längsgående parkeringar. Plankartan anger "gata" för att ge möjlighet för olika användning över tid, i början av detaljplanens genomförande kan utrymmet användas för korttidsparkering för besök och handel, om önskemål finns kan ytan i framtiden i stället användas för grönt stråk, uteservering, cykelparkering eller annat.

Gällande bostadsparkering har planförslaget utrymme för att lösa hela behovet av bostadsparkeringar enligt gällande parkeringsnorm inom varje fastighets kvartersmark (förutom fastighet Gamla Busstorget och Borgarparken). För att rymma dessa parkeringsplatser möjliggörs överdäckade parkeringar mellan byggnaderna i de nybyggda kvarteren så att en upphöjd grön innergård skapas. Dessa överdäckningar föreslås i plankartan i kvarteren Köpmannen, Centrum, Komministerängen och Blåsippan.





*Fastigheter där överdäckade parkeringar kan tillåtas*

För nya bostäder på Gamla busstorget och Borgarparken väntas boendeparkeringen till största del lösas genom samnyttjande i föreslagna parkeringsgarage inom området, då garage eller parkering inom dessa fastigheter inte ses som en lämplig lösning.

## Utryckningstrafik

### Förutsättningar

Uddevallavägen är en av stadens huvudvägar för utryckningstrafik. Gatan är idag hårt trafikerad, särskilt om det blir stopp på E6, vilket kan innebära problem för Räddningstjänstens framkomlighet.

### Planförslag

För att garantera framkomlighet för utryckningstrafik måste Uddevallavägen utformas på ett sådant sätt att det finns möjlighet för trafikanter att köra åt sidan och frigöra en 3 meter bred köryta för utryckningsfordon. Inom planlagt gatuområde finns det goda förutsättningar att utforma gatan enligt Räddningstjänstens krav, särskilt om gatan utformas med kollektivtrafikkörfält. Köryta för utryckningsfordon ska vara dimensionerad för att klara det axeltryck som utryckningsfordonen medför.

Byggnader ska utformas för att klara gällande krav på utrymning och åtkomst för Räddningstjänsten. Antingen genom att Räddningstjänsten kan komma intill byggnadernas fasader med stegbilar eller i vissa fall bärbara stegar, eller genom att byggnaderna utförs med brandskyddade trapphus. För nya byggnader kommer det inför bygglov och startbesked bevakas att husen följer gällande krav. Vid ombyggnad av höghuset i kvarteret Centrum, kommer det troligtvis krävas att trapphuset byggs för att klara dagens krav för brandsäkra trapphus, vilket bedöms vara genomförbart genom mindre förändringar inom byggnaden.

## Offentliga rum

### Torg

#### Förutsättningar

Nytorget ligger i stadskärnans mitt och är en viktig offentlig plats i staden. Torget kantas idag i norr och öster av två byggnader uppförda under 50-talet. Dessa har en arkadgång för handel i bottenplan. På torget finns utrymme för torghandel, både i fasta bodar och på den öppna torgytan som bidrar till torgkaraktären. Handeln runt torget är idag mindre än den har varit, bland annat då stor del av handeln i staden flyttat in i köpcentret Kongahälla. Några butiker och verksamheter finns fortfarande kvar vid torget och den öppna torgytan fyller en funktion som offentlig plats för invånare och besökare att ta i anspråk.

Nytorget karaktäriseras idag av att det ofta upplevs tomt. För att öka underlaget för handeln krävs troligen inte bara en ny utformning utan även ett tillskott av bostäder och arbetsplatser inom planområdet. Att Uddevallavägen är så fordonsdominerad kan också påverka torgets användning då gaturummet dessutom är stort och odefinierat på ett sätt som innebär att de förutsättningar som finns för ett myllrande stadsliv på

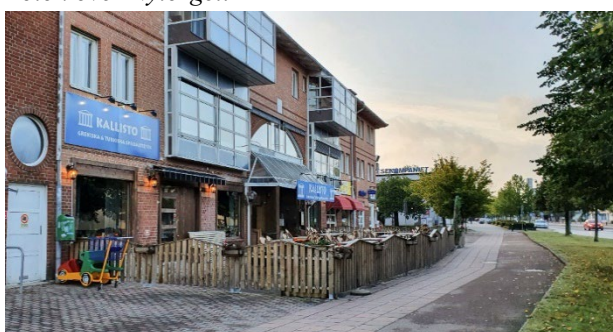
torget och längs Uddevallavägen inte kan tas tillvara fullt ut. Utöver dessa torgtor är Uddevallavägens gångbana på några ställen så bred att gångytan nästan får en torgkaraktär. Framför allt vid kvarteret Repslagaren, intill korsningen mot Trollhättevägen, där det finns en yta med uteserveringar intill gångbanan.



Foto över Nytorget.



Foton över Nytorget.



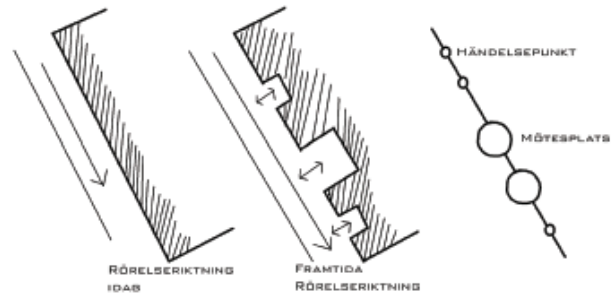
Uteserveringar vid gångbana.

### Planförslag

Allmänna platser, som gator och torg, ska fungera som arenor för möten mellan människor. Barn och ungas perspektiv ska särskilt beaktas när gator och torg byggs om, liksom tillgänglighet för alla människor. Behovet av framkomlighet för bilar ska avvägas mot en god upplevelse av stadskärnan för fotgängare och cyklister utifrån hållbarhetsmålen.



Den nya struktur som föreslås erbjuder nya anledningar att vistas utomhus i staden. Längs Uddevallavägen kommer det finnas en variation av uttryck och funktioner som lockar till att stanna upp på vägen på promenaden genom stadskärnan. Nytorget blir den största öppna torgytan inom planområdet, men ytterligare två mindre ytor planläggs för användningen torg. Dessa kan ge en variation i gaturummet, med små öppna platser som kan innehålla grönska, sittplatser eller konst.



*Rörelsemönster och variation i stråket längs Uddevallavägen.*

För att stadskärnan ska bli en attraktiv plats krävs hög ambitionsnivå vad gäller utformning, materialval och skötsel. Kommunen ska i fortsättningen arbeta vidare med att studera utformningen av gator och torg för att säkerställa att offentliga platser tillvaratas och framhävs. Sammantaget bidrar de till upplevelsen av helheten i Nytorgstaden.

### Nytorget

Nytorget ligger i stadskärnans mitt och utgör en viktig offentlig plats för invånare och besökare att ta i anspråk. Målsättningen är att det offentliga rummet som utgörs av Nytorget ska stärkas och återbefolkas för att åter bli en samlingsplats. Ett ökat invånarantal i stadskärnan ger underlag för många typer av aktiviteter och oväntade händelser.

Torget planeras att flyttas något söderut, mot Västra parken, jämfört med dagens läge. Det ger utrymme för ett nytt bostadskvarter i torgets tidigare läge, medan det nya torget placeras där busstorget ligger idag. Torget placeras närmre Västra parken, som binds samman med torget genom en gångpassage mellan husen. Detta innebär ett närmre samband mot parken och blir en etapp av det stråk Nytorgstaden ska vara mellan *Gamla staden* och *Nya staden*. Det skapar också en öppenhet med goda solförhållanden som behålls för punkthusen i Centrumkvarteret. Mot Uddevallavägen skapas en mindre byggrätt i en våning som kan rama in torget och samtidigt vara avskärmande mot trafiken längs Uddevallavägen. Byggnaden kan exempelvis inrymma en servering, kiosk, cykelparkering eller torghandel och på byggnadens tak finns möjlighet att anlägga en uteservering med kvällssol. Byggnaden föreslås ligga längre ut mot gatan än omgivande bebyggelse för att bli en markering för torget och för de som kommer längs Uddevallavägen. Byggrättens södra fasad vinklas för att leda in gående på torget.

På flera av byggnaderna som ramar in torget ges byggrätter för utskjutande fasader på markplan. Detta kan ge upplevelsen av en mindre skala samt skapar en händelse mellan de höga husen och torgytan. Entréer förläggs mot torget. Den karaktär som finns på dagens torg bör eftersträvas och några 50 tals-aspekter ska gå att känna igen även vid det nya torget.



*Principillustration som visar lägre utbyggnader/arkader i bottenvåningarna.*



Den befintliga Trekungastatyn föreslås flyttas med till torgets nya läge.



Element som skapar en känsla av att torget fortsätter över Uddevallavägen föreslås för att binda samman torgytan med funktioner och verksamheter på andra sidan Uddevallavägen, och motverkar den barriärliknande avståndet vägen associeras med. En upphöjd yta, markbeläggning eller andra element som förlänger torget blir även en markering för bilisterna att hålla nere farten för tryggare övergångar.

## Västra parken

### Förutsättningar

Parker är platser som bidrar med åtskilliga värden som är viktiga för människors hälsa och välbefinnande. De är platser där vi kan finna mental återhämtning och ny inspiration. De kan locka oss till lek och rörelse och social interaktion. Till skillnad mot torgmiljöer och andra offentliga platser ställer parkmiljöer sällan krav på konsumtion. I stället för att träffas på ett café kan man göra en hemmagjord picknick och mötas i parken, eller ha som utgångspunkt vid olika aktiviteter. Därför har centrala parker, likt Västra parken, en viktig social roll att fylla i städer.

Västra parken är idag inte fullt utnyttjad. Parken har förvisso rekreativa värden och goda solförhållanden men det finns vare sig platser att sitta i hel avskildhet och finna lugn eller samlade funktioner som skapar samvaro. I de södra delarna finns en yta för food-trucks med mindre uteserveringar under sommarhalvåret vilken till viss del aktiverar parken. Eftersom busshållplatsen ligger i anslutning till parken rör sig en hel del människor genom den men få stannar till. Uddevallavägen idag ger inte heller Västra parken det lugn som oftast associeras med parker då trafiken är tät och den trafikerade vägen nästan möter parkytan.

### Planförslag

I och med förslaget kommer Västra parkens storlek öka genom att delar av parkeringen på gamla busstorget tas i anspråk. Med den utökade ytan och fler boende i närområdet ser kommunen en möjlighet att utveckla Västra parken till att bli mer av en stadspark. Med fler rumsbildningar, planteringar och lekvärden kan parken utvecklas till en social mötesplats för boende i Nytorgstaden och närområdet.

Parken kommer i och med förslaget få ett nytt rumsligt sammanhang. En ny byggrätt på parkeringen ger möjligheter för uteservering mot parken där det är sol en bit fram på eftermiddagen. Eftersom Nytorget

föreslås att förflyttas något söder ut kommer torget och parken mötas på ett tydligare sätt och det kommer finnas en passage mellan dem för att tydligare binda ihop gångstråken mellan Nytorgstaden och Västra parken.

## Handel och service

### Förutsättningar

Nytorgstaden innehåller idag ett varierat utbud av verksamheter; från små restauranger till fastighetsmäklare, bank och apotek. I och med de senare årens utveckling, och nya områden i staden kan området upplevas något folktomt. Det är främst under dagtid som invånarna i Kungälv rör sig inom området, i första hand i anslutning till Uddevallavägen, tidigare Busstorget och Nytorget. Att Busstorget är en temporär parkeringsplats har inverkan på rörelsemönster och trafik. Utbildningsverksamheterna såsom Mimerns hus, Komvux och svenska för invandrare drar också besökande till området. Några myndigheter, som Skatteverket och Arbetsförmedlingen har lokaler inom området och kommunhuset angränsar planområdets södra hörn. Närmaste större mataffär är Ica Maxi som ligger strax utanför planområdet. Ytterligare handel är framför allt koncentrerad till Kongahälla köpcentrum, och till viss del till Liljedal på varsin sida av området.

### Planförslag

Kungälv håller på att utvecklas till en tät stad med flera olika handelsplatser och stråk. En växande dagbefolkning genom kontor och andra arbetsplatser samt ökad befolkningstäthet skapar förutsättningar för mångfald inom handeln och andra verksamheter. Ett stort och varierat utbud av handel och service är i sin tur en förutsättning för att människor med lägre mobilitet (till exempel funktionsvarierade och äldre) inte ska uteslutas från att bo och vistas i området.

I Nytorgstaden fokuseras handel och verksamheter till huvudstråket längs Uddevallavägen, Västra parken samt Nytorget. Husens bottenvåningar längs Uddevallavägen, Nytorget och Västra parken ska vara aktiva och bidra till att ge staden liv och trygghet genom handel, service, verksamheter, restauranger och caféer. I stor utsträckning förespråkas lokal handel med närbutiker, service och verksamheter som inte genererar så mycket biltrafik. Verksamheter möjliggörs med bestämmelse centrum i plankartan och en planbestämmelse läggs på byggrätter intill offentliga stråk för att säkerställa att bottenvåningarna uppnår tillräckliga dimensioner för att kunna inhysa verksamheter. Byggrätterna utformas för att vara flexibla och möjliggöra flera typer av användning av husen. På så sätt blir detaljplanen anpassningsbar efter framtida behov.

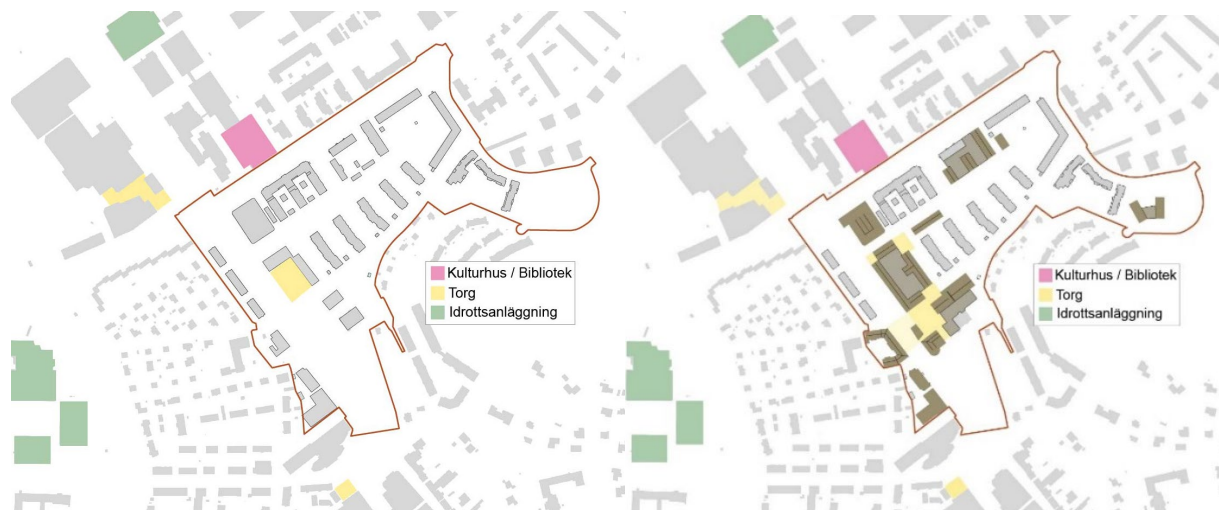
Stråket längs Uddevallavägen och dess målpunkter ska bli länken i en livskraftig centrumkärna som binder samman handeln och verksamheterna i Kongahälla med de i Liljedal. Förtätningen med tillkommande bostäder bidrar till att ge underlag för handel och verksamheter i området.

Nytorget och Västra Parkens platsbildningar utvecklas till offentliga platser för temporära händelser, så som torghandel, food trucks, utställningar, evenemang med mera. Boendet i Nytorgstaden ska bli mer än själva bostaden. Med allt vad Kungälvs stadskärna har att erbjuda blir detta ett boende med många kvalitéer. Närhet till handel, service, butiker, nöjen, kaféer och restauranger samt både lokal- och regional kollektivtrafik är viktiga aspekter för boendet. Utöver detta finns Oasen badhus och Kulturhuset på kort promenadavstånd.





Gröna markeringar anger fasader som har verksamheter i bottenvåningen, före (Till vänster) och efter plangenomförande (till höger).



Målpunkter inom och kring planområdet, före och efter plangenomförande.



## Skola

Planområdet gränsar i norr mot Mimers Hus gymnasiet och Trekungagymnasiet som är en gymnasiesärskola. På andra sidan Trollhättevägen strax söder om gymnasieskolorna, inom planområdet



finns lokaler för bland annat vuxenutbildning och särvox. Inom planområdet finns ingen konstaterad brist på förskoleplatser och kommunen i Kungälv stad har inte heller ett underskott av förskoleplatser. I anslutning till området i nordost ligger förskolorna Ångblomman och Solängens naturförskola. I kvarteret Blåsippan har förskolan Floraparken tidigare legat, men den är nedlagd och ingen förskoleverksamhet bedrivs inom planområdet för tillfället. I och med den förtätning som planeras i området kommer behovet av skolor och förskolor att öka. För grundskolor och gymnasium bedöms det ökande behovet kunna hanteras inom befintliga skolor. Kommunen håller på att studera lämpliga lägen av förskolor och det kan bli aktuellt att anlägga en ny förskola inom planområdet, även om det är troligare att behovet av förskola kan lösas på annan plats.

En planbestämmelse som tillåter skola eller förskola anges i plankartan för flera av kvarteren. Att tillåta skola inom ett större område ger en flexibilitet för framtiden och det blir enklare att anpassa bebyggelsen efter de behov som uppstår. Den troligaste placeringen för en ny förskola är inom kvarteret Blåsippan, nära den plats där förskolan Floraparken tidigare har legat.

Skulle behovet att anlägga en förskola i området uppkomma, förordas att den utformas för att integreras i den övriga bebyggelsen, då det kan vara svårt att frigöra tillräckligt mycket yta för en fristående skolbyggnad. Även behovet av friyta till förskolan behöver tillgodoses, troligen på yta som annars skulle nyttjats som bostadsgård.

## Grönstruktur

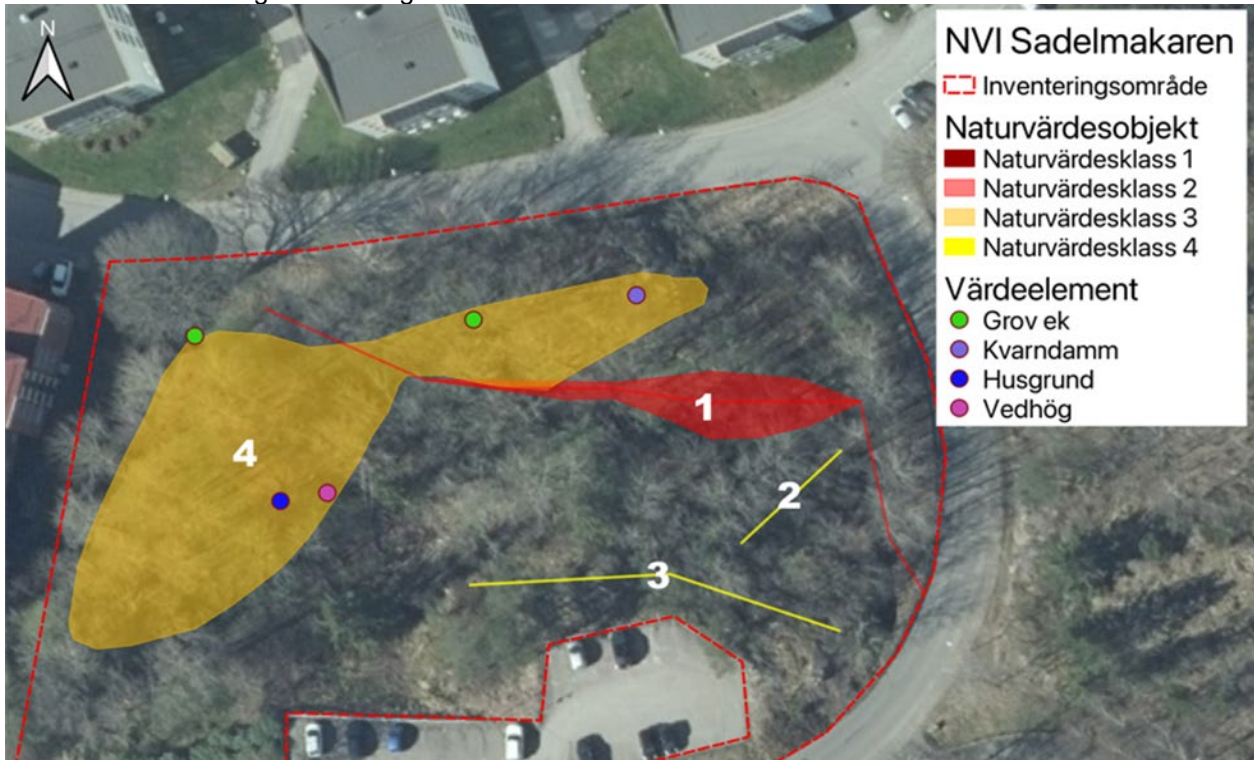
### Naturvärden

#### Förutsättningar

Planområdet är i sin helhet en utpräglad urban miljö som saknar höga naturvärden. Vid Sadelmakaren i nordöstra delen av området finns en yta som är utpekad som närströvsområde i översiktsplanen och har benämnts som område för hänsynstagande för att värna om stadsnära naturområden. Området är idag en skogsbevuxen bergssluttning och det finns en bäck som rinner igenom området. En Naturvärdesinventering av området har utförts av Naturcentrum, 2021-11-29. Inventeringen visade att det inte finns vare sig skyddade områden, naturvärdesobjekt från nationella inventeringar, eller skyddade arter från artdatabanken inom inventeringsområdet. Däremot identifierades 4 naturvärdesobjekt vilka numrerats på kartan nedan. Dessa bestod av den bäck som rinner igenom området (nr 1), en stenmur (nr 2), en klippbrant (nr 3) och ett område med medelålders till gamla löv- och ädellövträd med inslag av död ved (nr 4).

Bäcken är variationsrik med ömsom branta och flacka partier och har naturvärdesklass 2, högt naturvärde. Området med medelålders lövträd och ädellövträd samt med inslag av död ved har klassats som klass 3, påtagligt naturvärde. Två naturvärdesobjekt, en stenmur och en klippbrant har angetts vara naturvärdesklass 4, visst naturvärde. Naturvärdesinventeringen noterade även ett antal naturvårdsarter i form av svampar knutna till död ved och det finns även förekomster av Ask- och Almträd. Vid inventeringen identifierades även ett antal värdeelement i form av gamla ekar, koncentrerade högar av död ved, en trolig

kvarndamm samt en gammal husgrund.



Utdrag från Naturvärdesinventeringen med de naturvärdesobjekt och övriga värdeelement som hittades inom området. Nr 1 visar bäcken, nr 2 stenvuren, nr 3 klippbranten och nr 4 området med lövträd



I området finns träd i biotopskyddade alléer (röda), särskilt bevarandevärda träd (gula) och övriga träd.

En trädinventering för planområdet har utförts av Kungälv kommun 2021. Den fokuserade på friställda träd i gata och park och undersökte alltså inte alla träden i skogsområdet vid Sadelmakaren. Inventeringen fann alléträd som berörs av generellt biotopskydd vilket innebär att de är skyddade enligt miljöbalken och dess förordningar. Dessa träd är markerade i kartan nedan som röda. De består av arter som Lind, Prydnadsapel och Pelaralm. Förutom de biotopskyddade alléträden har ett antal träd i inventeringen pekats ut som intressesträd (markerade gula). Dessa har ingett juridiskt skydd men är intressanta att bevara för dess estetiska värde eller för att de är så pass stora att de bidrar med ekosystemtjänster. Det finns många träd i området som varken är biotopskyddade allé eller utgör intressesträd och dessa redovisas som gröna markeringar. Utöver de träd som markerats i trädinventeringen har några av träden i Västra parken vid tidigare tillfälle klassats som naturvärde, klass 2.

### Planförslag

När byggrätten vid sadelmakaren exploateras kommer ett befintligt grönområde behöva tas i anspråk. Det största naturvärdet som upptäcktes i naturvärdesinventeringen var den bäck som rinner genom området. Bäck, som klassades som naturvärdesklass 2, bevaras och planläggs med användningen natur. Det gäller även marken norr om bäcken, där det står två ekar som markerades som intressesträd i trädinventeringen.

Planförslaget kommer få konsekvenser för flera av de träd som inventerats inom området. Möjligheten att flytta de tre alléträd som omfattas av det generella biotopskyddet samt de träd som pekats ut som särskilt bevarandevärda kommer att undersökas vidare i planarbetet. Dispens hos Länsstyrelsen kommer att sökas för att eventuellt flytta/avverka de biotopskyddade alléerna. Förslaget innebär att nya gröna miljöer kommer att skapas. På den norra sekvansen av Uddevallavägen föreslås en ny enkelsidig allé och Västra parken föreslås växa ut på den intilliggande parkeringen. Mer om parken och hur den anser att utvecklas kan läsas i avsnittet *Västra parken* under kapitlet *Mötesplatser*



*Exploateringen kommer att påverka de befintliga träden i stadsdelen. De rosa områdena visar var konflikter förväntas ske. Rödmarkerade träd har bedömts utgöra biotopskyddad allé, gula utgör särskilt bevarandevärda träd och gröna utgör övriga träd.*

## Ekosystemtjänster

Ekosystemtjänster är alla produkter och tjänster som ekosystemen ger människan och som bidrar till vår välfärd och livskvalitet. För att tydliggöra vilka ekosystemtjänster som finns i planområdet idag och hur de påverkas av planförslaget har verktyget ESTER använts som har utvecklats av Boverket. Ekosystemtjänsterna delas upp i fyra kategorier: Stödjande (t.ex. fotosyntes, bildning av jordmån och vattnets kretslopp), Reglerande (t.ex. luftrening, pollinering, klimatreglering och vattenrening), Försörjande (t.ex. råvaror och dricksvatten), Kulturella (t.ex. hälsa, ekoturism, friluftsliv). Vissa ekosystemtjänster är mycket viktiga att sträva efter i urbana miljöer, så som luft- och vattenrening och möjlighet till social interaktion, medan andra inte är fullt så aktuella, så som jordmånsbildning och råvaror till material.

### Förutsättningar

Enligt analysen gjord i ESTER har planområdet relativt god tillgång på ekosystemtjänsterna i den stödjande kategorin. Dessa är framför allt knutna till området Sadelmakaren. Området har inte så god tillgång på ekosystemtjänsterna i den försörjande delen men, som beskrivits ovan, bedöms inte dessa vara aktuella i ett sådant här urbant projekt.

### Planförslag

Planförslaget medför en viss försämring av de stödjande ekosystemtjänsterna i underkategorierna: 1.1 Biologisk mångfald, 1.2 Ekologiskt samspel och 1.3 Livsmiljöer. Försämringen sker på grund av att naturområdet vid Sadelmakaren kommer att bebyggas. Det kommer delvis kunna kompenseras genom att ytan för Västra Parken utökas och genom att tillföra mer växtlighet i parken och i torg- och gatumiljöerna.

Verktyget påvisade att förslaget skapar en förbättring av de reglerande ekosystemtjänsterna i underkategorierna: 2.1 Reglering av lokalklimat, 2.3 Skydd mot extremväder, 2.4 Luftrening, 2.5 Reglering av buller och 2.6 Rening och reglering av vatten. Den här förbättringen beror på den växtlighet som kommer att planteras kan bidra till ett bättre lokalklimat och verka bullerdämpande. Mer blommande växter som gynnar pollinerande insekter planeras tillföras. I verktyget kan också utläsas att de kulturella ekosystemtjänsterna kommer att förbättras på områdena: 4.1 *Fysisk hälsa*, 4.2 *Mentalt välbefinnande*, 4.3 *Kunskap och inspiration*, 4.4 *Social interaktion* och 4.5 *Kulturarv och identitet*. Dessa förbättringar är knutna till att Västra parkens storlek och kvalitet avser att växa i och med planförslaget. Det gör att boende kommer få närmare till ett grönområde där det finns möjlighet till motion och social interaktion och det kommer att bli lättare för barn att vistas och leka i området. Parken kan användas för idrottsverksamhet och skolutflykter. Fler sittmöjligheter och bord kommer att möjliggöras och tillgängligheten ökas för olika åldrar och funktionsvariationer. Mer yta skapar också förutsättningar för att hålla evenemang så som teater, konserter

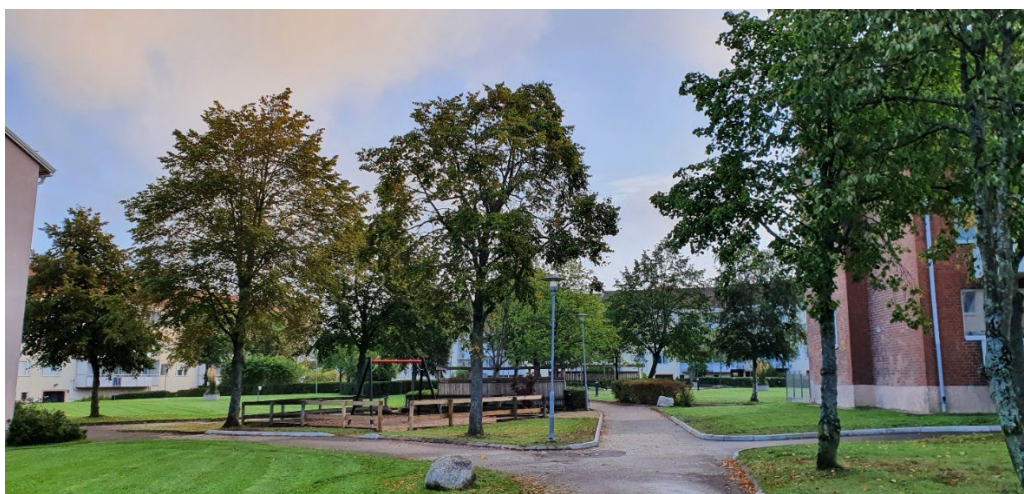


och festivaler. I parken planeras informrande skyltar om biologisk mångfald som kan bidra med kunskap och inspiration.

## Park och gårdsmiljöer

### Förutsättningar

Inom planområdet finns en större och mindre park. Den mindre ligger på sydvästra sidan i korsningen mellan Uddevallavägen och Kongahällagatan. Här finns bänkar, klippta gräsytor, perennplanteringar och några större träd. Den större parken, Västra parken, ligger i planområdets södra del och gränsar mot kyrkogården. Här finns, förutom klippta gräsytor och traditionella perennplanteringar, en större lundplantering och flertalet äldre träd. Gårdsmiljöernas gröna kvaliteter skiljer sig mycket mellan de olika fastigheterna. Centrumkvarteret, Komministerängen och Köpmannen 2 och 5 har, till exempel, en gårdsmiljö som framför allt består av parkeringsplatser. Köpmannen 3 och 4 och Blåsippan har däremot bostadsgårdar med betydligt högre gröna värden. Där består bostadsgårdarna av stora gräsytor med planteringar och flera olika sorters äldre träd.



*Gårdsmiljön vid kvarteret Blåsippan har höga gröna värden. Stora gräsytor och äldre träd ger gården en parklik karaktär.*

### Planförslag

Förslaget medför inga konsekvenser för den mindre parken i korsningen mellan Uddevallavägen och Kongahällagatan. Planförslaget medför att Västra parken växer och tar delar av det gamla busstorget i anspråk vilket ger möjligheter för ökade ekologiska värden.



Tillkommande byggrätter föreslås i första hand på redan hårdgjord yta men vid Blåsippan placeras en mindre byggrätt på befintlig bostadsgård, på vad som idag är gräsmatta. Som nämnts ovan kommer ny bebyggelse vid Sadelmakaren ta befintlig naturmark i anspråk för nya bostäder och trädraden som står i Borgarparken kommer behöva tas ner/flyttas för att möjliggöra föreslagen byggrätt.

De fastigheterna som ovan beskrivs ha få gröna inslag kommer i och med förslaget få ökade möjligheter till gröna värden. Centrum 1 och 2 och Komministerängen föreslås ha parkering under en upphöjd gård vilket frigör yta för en grön gårdsmiljö på takbjälklag. Köpmannen 2 och 5 föreslås att rivas och ersättas av ett nytt kvarter med grönyta på gården. Under framtagandet av samrådsförslaget har kommunen fört dialoger med fastighetsägarna kring hur de kan utveckla sina gårdsmiljöer för att skapa så stora gröna värden som möjligt. Den dialogen kommer fortsätta i den vidare planarbetet.

Sammantaget kommer den totala mängden grönyta inom planområdet förbi ungefär detsamma som det är idag, eller möjligen något större.

När byggrätten vid sadelmakaren exploateras kommer ett befintligt grönområde behöva tas i anspråk. Det största naturvärdet som upptäcktes i naturvärdesinventeringen var den bäck som rinner genom området. Bäckens, som klassades som naturvärdesklass 2, bevaras och planläggs med användningen natur. Det gäller även marken norr om bäcken, där det står två ekar som markerades som intresseträäd i trädinventeringen.



*Foto över Naturvärdesklassad bäck i kvarteret Sadelmakaren.*

## Tillgänglighet

### Förutsättningar

En god tillgänglighet inom stadsdelen bör eftersträvas. När samhället blir mer tillgängligt för personer med funktionsnedsättning gynnar det alla. I större delen av planområdet är förutsättningar naturligt goda. I nordöstra delen gör topografin att det kan bli svårare att uppnå god tillgänglighet.

Då bebyggelsen inom planområdet är uppförd under olika tidsepoker har byggnaderna varierande grad av tillgänglighet då regelverket och kraven på tillgänglighet har förändrats över tid. De äldre byggnaderna är inte byggda så att de klarar dagens krav på tillgänglighet.

### Planförslag

Vid nybyggnad, tillbyggnad eller ombyggnad ska gällande regelverk för tillgänglighet följas. Detta bevakas i samband med bygglovgivning. Det gäller både byggnader och allmänna platser som gator, torg och parker. För publika lokaler och allmänna platser ska dessutom enkelt avhjälpna hinder åtgärdas när det är möjligt och rimligt för att nå en högre grad av tillgänglighet.

För tomter gäller enligt Boverkets byggregler, BBR, att en angöringsplats för bilar ska finnas och att parkeringsplatser för rörelsehindrade ska kunna ordnas efter behov inom 25 meters gångavstånd från en tillgänglig och användbar entré till publika lokaler, arbetslokaler och bostadshus.

För tillkommande bostadshus bör tillgänglig parkering i största möjliga utsträckning lösas på kvartersmark. För tillkommande byggnad på Gamla Busstorget kommer tillgänglig parkering troligen behöva anordnas på

kommunal gatemark. För många av verksamheterna inom planområdet går det att använda allmänna parkeringsytor längs gatorna. Tillgängliga parkeringsplatser bör anordnas på lämpliga platser i anslutning till verksamheterna inom området.

## Utformning och bestämmelser

Bestämmelser i plankartan reglerar och fastställer lämplig användning av markområden. Planbestämmelser ska ha stöd i plan- och bygglagens fjärde kapitel och möjliggöra att detaljplanens syfte kan uppnås. I tabellen nedan beskrivs och motiveras de bestämmelser som förekommer i plankartan.

Beteckning	Beskrivning & Motivering
	Lokalgator säkerställer framkomligheten inom bostadsområden. Inrymmer gatuparkering, belysning och övrigt som hör till vägområde.
	Huvudgator inom planområdet som säkerställer framkomligheten mellan olika stadsdelar. Inrymmer även busshållplatser, planteringar mm.
	Gång- och cykelvägar inom planområdet, säkerställer att vissa stråk enbart är avsedda för gående och cyklister.
	Gångvägar inom planområdet, säkerställer att vissa stråk enbart är avsedda för gående.
	Friväxande grönområde vid Sadelmakaren. Säkerställer att befintlig natur finns kvar och att bäcken bevaras.
	Grönområden som är anlagda och kräver skötsel i Västra parken och vid Väktaren. Säkrar ytor för grönska och möten i centrala lägen. Inrymmer även möjlighet för mindre kiosker, busshållplats, uteserveringar mm. Dessa möjligheter begränsas till viss del av befintliga ledningsgator.
	Bestämmelse för Nytorget och ytterligare två platser säkrar öppna områden för möten. Inrymmer torgförsäljning, foodtrucks, lastning/lossning, plats för statyer, uteserveringar mm.
	Möjliggör bostäder av varaktig karaktär tillsammans med bostadskomplement.
	Möjliggör kombinationer av olika centrumverksamheter med handel, service, servering, kontor och andra verksamheter som ligger centralt och ska vara lätta att nå.
	Säkerställer ytor för tekniska anläggningar (energiproduktion, avfall, dagvatten mm). Transformatorstationer som ska inrymmas inne i bostadsbyggnader säkerställs med bestämmelsen E <sub>1</sub> .
	Möjliggör att skolverksamhet kan uppföras inom Blåsippan ifall behov uppstår i framtiden.
	Prickmark innebär att byggnader inte får placeras på marken. Bestämmelsen har satts för att byggnader inte ska hamna för nära väg, andra byggnader eller miljöer, ovanför viktiga ledningsgator mm.
	Korsmark innebär att enbart komplementbyggnader får placeras på marken. Bestämmelsen inrymmer även skärmtak, solskydd, uteserveringar, glasade uteserveringar, saluhallsstånd mm.
<b>Ö#</b>	Bestämmelser som markerar vart byggnadsverk får enbart placeras under mark (i vissa fall tillåts komplementbyggnader ovanför).
<b>a<sub>1</sub></b>	Bestämmelse säkerställer ytor för befintliga servitut gällande gång så att dessa kan fortsätta gälla.
<b>h#</b>	Bestämmelser reglerar tillåtna höjder på byggnadsverk. Begränsningar har utformats platsspecifikt för varje bygggrätt och innebär att nybyggnad kan anpassas till stadens silhuett och kulturmiljö. Vid Gamla Busstorget och Reparätören 5 samverkar bestämmelser för högsta nockhöjd och högsta våningsantal. Kommunen vill uppmuntra till träkonstruktion och hållbart byggande. Träkonstruktion innebär högre våningshöjder, så en högre nockhöjd medger att träkonstruktionen kan användas, samtidigt som våningsbegränsningen garanterar att antal våningar blir densamma.
<b>u#</b>	Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar säkerställer att marken inte bebyggs ovanför viktiga befintliga ledningar och att underhåll av ledningarna kan genomföras.
<b>m#</b>	Skyddsbestämmelser som innebär att byggnader som kan bli utsatta för trafikbuller alstrad från bland annat Uddevallavägen och Trollhättevägen utformas för att uppfylla de krav som finns i trafikbullerförordningen. För fastighet Reparätören 5 (delområde Sigillet) finns det även en skyddsbestämmelse som innebär att byggnad ska utformas för att inte överstiga riktlinjer för vibrationsnivåer. Bestämmelserna motverkar att risk för störningar för boende uppstår, vilket också bevakas vid bygglovsprövning.
	Förbud mot utfart finns längs del av Trollhättevägen för att undvika att det blir för tätt mellan utfarter mot huvudgatan.
<b>j#</b>	Möjlighet till utfart säkerställs vid befintlig infart till kvarteret Blåsippan i korsningen Trollhättevägen - Floragatan.
<b>o#</b>	Minsta takvinkel regleras för att säkerställa att berörda byggnader uppförs med sadeltak och därmed förankras i områdets stadsbild och kulturmiljö.

<b>f<sub>1</sub></b>	Utformningsbestämmelser för takkupor innebär att takkupor ska utformas som mindre enheter och på ett sätt som är förankrat i platsens 50-tals uttryck. Antalet takkupor tillåts vara färre på de fasader som är vända mot gator och torg än mot innergårdar så att utblickar på byggnaderna från allmänna platser ska spegla områdets kulturmiljö.
<b>f<sub>2</sub></b>	Bottenplan för hus som vänder sig mot bl.a. Uddevallavägen och Nytorget ska utformas med en våningshöjd som är tillräcklig för att inrymma verksamheter som handel, servering mm. Bestämmelsen kan stärka stadsdelens kommersiella stråk och uppmuntrar till en variation och utbud av tjänster i gaturummet.
<b>f<sub>3</sub> - f<sub>4</sub></b>	Byggnader längs Uddevallavägen och Trollhättevägen vars fasader riskerar att bli långa och enförmiga ska utformas med uppbrutna och varierade fasader. Bestämmelsen uppmuntrar till omväxling, variation och olika intryck utmed planområdets viktiga promenadstråk.
<b>e#</b>	Bestämmelserna reglerar den största yta som kan bebyggas inom byggrätterna. Inom Sadelmakaren är bestämmelsen satt för att begränsa så att byggnader inte uppförs med för stor byggnadsvolym gentemot kringliggande miljö i en annars flexibel byggrätt. Inom Blåsippan, Borgarparken och Sadelmakaren begränsas total yta respektive största yta för varje enskild komplementbyggnad så att det inte blir för stor utbyggnad av komplementbyggnader inom kvarteren, samtidigt som bestämmelserna innebär en flexibilitet vid komplementbyggnadernas placering.

## Hälsa och säkerhet

### Buller

#### Förutsättningar

Då planområdet ligger centralt i Kungälv finns det gott om bulleralstrande vägar i och runt planområdet. De största bullermängderna kommer från Uddevallavägen och Trollhättevägen.

En bullerutredning för området har utförts av Sweco 2021-12-17. Utredningen har studerat ekvivalenta och maximala ljudnivåer från kringliggande vägar samt från E6 med trafikprognos för år 2040. Trafikprognosen i bullersimuleringen är baserad på uppmätt trafik 2021 med uppräknig för tillkommande nybyggnation i planområdet, närliggande detaljplan för Klocktorner 1, 34 och 37 och framtida nybyggnation i Kexstaden. För framtagande av trafikprognosen har 0,7 P-platser per bostad antagits, och antal trafikrörelser per P-plats har antagits vara 4 stycken per dygn. För prognosår 2040 har trafikökning utöver ovanstående antaganden räknats upp med 0,5 % per år enligt Trafikverkets schablon. Trafikprognosen bedöms därmed vara ett högsta scenario gällande trafik, med tanke på Trafikplanen och målet att boende och besökare i centrala Kungälv i framtiden ska välja cykel, gång, kollektivtrafik i en högre utsträckning än idag.

Hastigheten som använts som indata i bullersimuleringen är uppmätt hastighet på omgivande gator. Uppmätt hastighet skiljer sig på vissa sträckor från skyltad hastighet och ger därför en mer rättvisande bild av bullersituationen redan vid dagens situation. Där uppmätt hastighet är lägre än skyltad hastighet beror det på att förutsättningarna för att köra enligt skyltad hastighet inte finns, som i rondellen Västra tullen. Gällande Uddevallavägen är den idag utformad som en bred gata med fokus på bilar och genomfartstrafik. Den uppmätta hastigheten idag som har använts i bullersimuleringen är 42 km/h, vilket är högre hastighet än planförslaget.

Bullerberäkningen utfördes på en tidig skiss under planarbetet, där Uddevallavägen hade en gatusektion på 22 meter i stället för 26–32 meter som föreslås i plankartan till samråd. Byggnaderna längs Uddevallavägens nordöstra sida ligger i bullerberäkningen något närmare trafikkörfält än i nuvarande planförslag.

Bullersimulering är utförd enligt nordisk beräkningsmetod för vägtrafikbuller. I denna modell tas ingen hänsyn till antal elfordon utan baseras på trafik med enbart förbränningsmotorer. Förordningen (2015:216) om trafikbuller vid fasad innebär att bullernivåer från spårtrafik och vägar inte bör överstiga:

1. 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad (65 dBA för bostad högst 35 kvm). Överskrids 60 dBA ekvivalent ljudnivå bör minst hälften av bostadsrummen vara vända mot sida där ekvivalent ljudnivå inte överstiger 55 dBA samt minst hälften av bostadsrummen ska vara vända mot sida där 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids mellan 22:00 och 06:00.

Vid ändring av byggnad (enligt 9 kap 2 § 3. i plan- och bygglagen) där 60 dBA ekvivalent ljudnivå överskrids gäller i stället att minst ett bostadsrum bör vara vänt mot sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids.

2. 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats i anslutning till byggnaden. Om ljudnivån om 70 dBA maximal ljudnivå ändå överskrids, bör nivån dock inte överskridas med mer än 10 dBA maximal ljudnivå fem gånger per timme mellan kl. 06.00 och 22.00.

#### **Planförslag**

Syftet med den nya detaljplanen är att skapa en tät, levande, attraktiv stad. Gatorna kommer i högre grad utformas för gång, cykel och buss, än för biltrafik. Gestaltningen av Uddevallavägen bör utföras så att en låg hastighet uppmuntras och det finns även diskussioner inom kommunen om att sänka den skyltade hastigheten. Detta är faktorer som skulle kunna medföra lägre bullernivåer i centrala Kungälv, samtidigt som den föreslagna förtätningen inom och runt planområdet medför ökade trafikmängder.

#### *Ekvivalent ljudnivå*

Bullerberäkningen visar att riktvärdena för bostäder gällande ekvivalenta ljudnivåer i fasad överskrids längs Uddevallavägen och i viss mån längs Trollhättevägen och Torggatan. För de flesta av dessa platser bedöms det finnas goda möjligheter att anordna nya bostäder så att de kan byggas med en luddämpad sida, där den ekvivalenta ljudnivån i fasad inte överstiger 55 dBA för bostadsrum. I vissa fall kan lägenheter med yta under 35 kvadratmeter vara ett alternativ. Riktvärden för inomhusbuller ska alltid klaras. Inför granskningskedet kommer bullersituationen, framför allt i de mest utsatta lägena studeras vidare och bestämmelserna i plankartan kommer om möjligt att preciseras för att tydligare styra lämpliga åtgärder i de bullerutsatta delarna av planområdet.



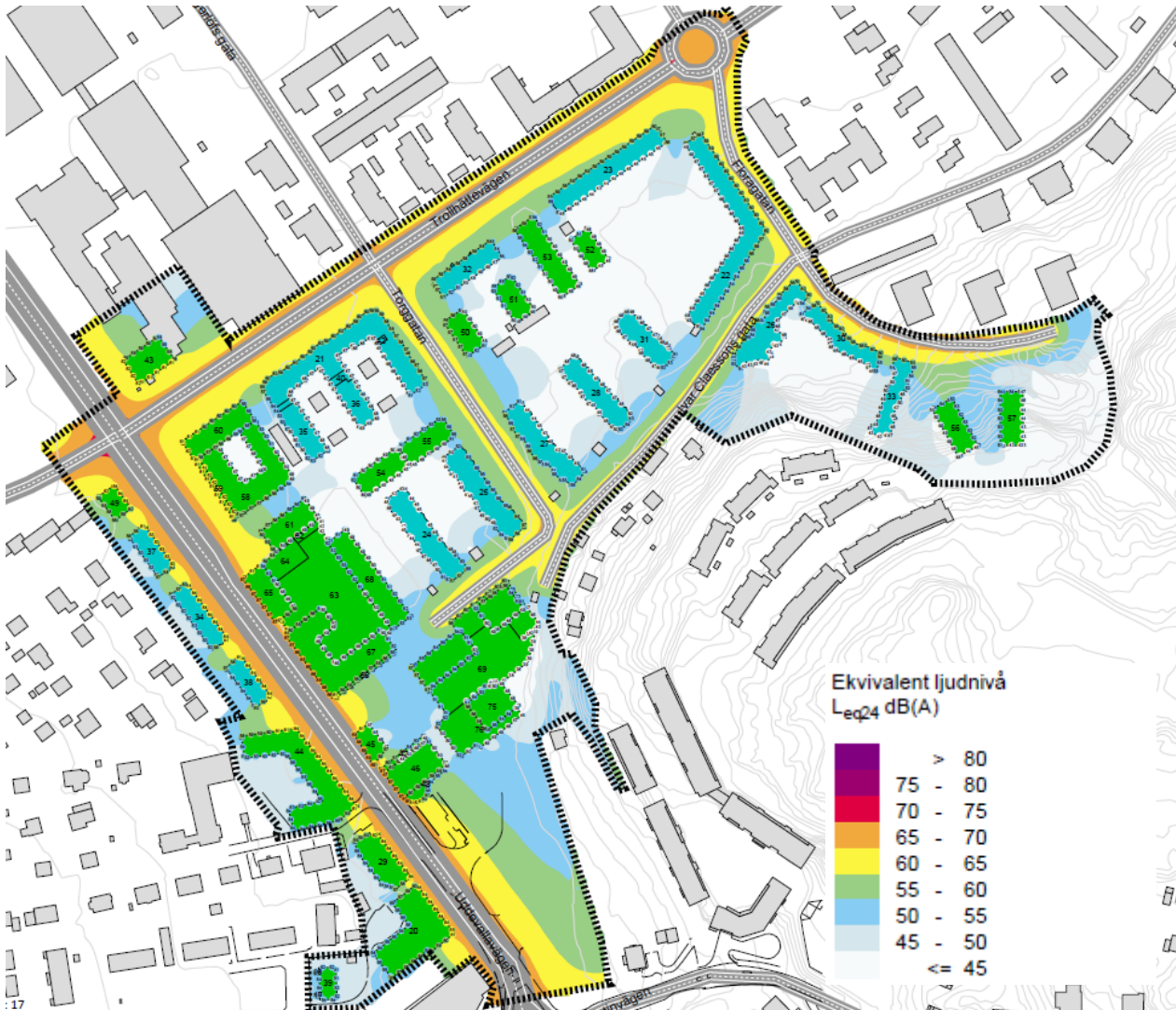
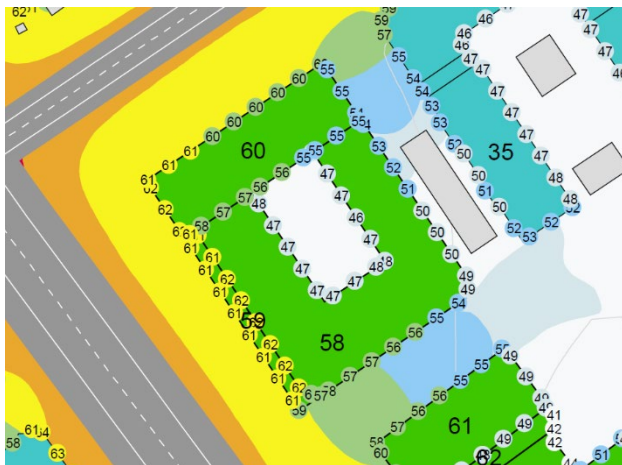


Illustration från bullerutredningen som visar ekvivalent ljudnivå vid fasad.

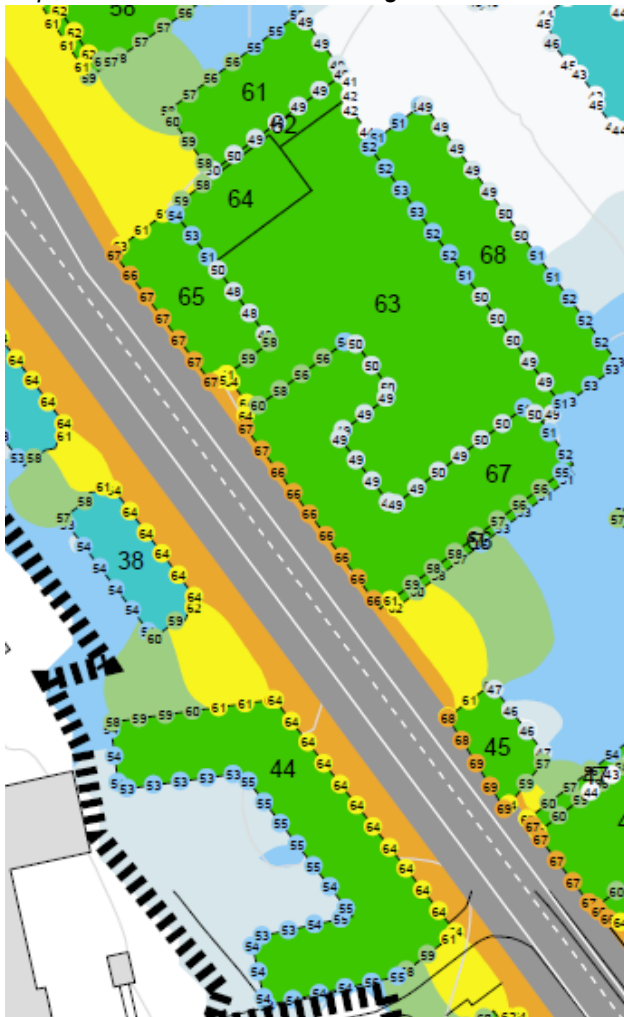
Nedan beskrivs några av de kvarter där utformningen kommer behöva anpassas efter de höga ekvivalentbullernivåerna vid fasad. I planens granskningskede kommer hanteringen av bullernivåerna vid dessa kvarter studeras vidare.

#### Reparatören 5



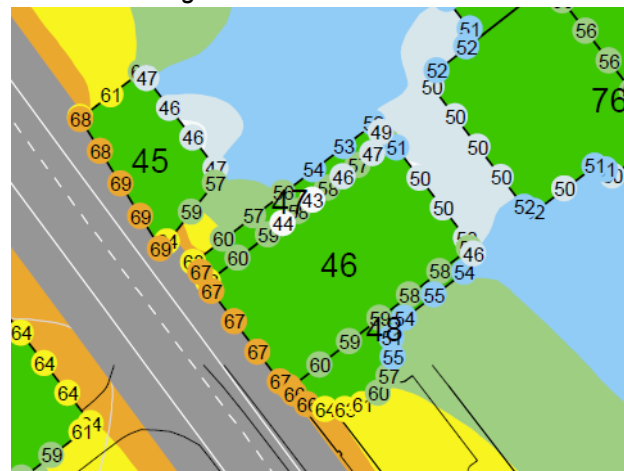
Kvarteret Reparatören 5 berörs av bullret från både Trollhättevägen och Uddevallavägen. Enligt bullerutredningen uppgår den ekvivalenta ljudnivån till 62 dBA, längs kvarterets mest bullerutsatta sidor. Kvarteret är idag överbyggt med ett atrium och i planförslaget möjliggörs en om- och tillbyggnad så att huset kan bli upp till 14 våningar närmast korsningen. Utformningen gör att det kan bli svårt att få till en ljuddämpad sida, men delar av byggnaden kommer att klara riktvärdena. För de bullerutsatta lägena kan verksamhetslokaler eller smålägenheter vara alternativ för att klara bullerkraven.

### Köpmannen och Komministerängen



För båda dessa kvarter planeras nybyggnation av bostäder längs Uddevallavägen. Byggnaderna ligger i bullersimuleringen ca 6 meter från trafiken så att den ekvivalenta ljudnivån längs Köpmannens fasad enligt utredningen överstiger 65 dBA. I planförslaget har gaturummet breddats så att byggnaden ligger något längre från trafiken och därmed kommer ljudnivån bli något lägre. Vid Komministerängen uppgår denna nivå som mest till 64 dBA. Längs båda dessa kvarter är det befogat att utforma bostäder så att en ljuddämpad sida uppnås in mot gården. Detta kan bli problematiskt för hörnlägenheter utan tillgång till fasad mot gården. I de delar av byggnaderna där ljudnivån inte överskrider 65 dBA kan smålägenheter placeras i dessa utsatta lägen. I byggnadernas bottenvåningar, där bullernivåerna är som högst, föreslås att verksamhetslokaler och inte bostäder anläggs.

### Gamla Busstorget



Fasaden närmast Uddevallavägen på den tillkommande byggrätten vid Gamla Busstorget ligger i bullersimuleringen ca 5 meter från trafiken och får enligt utredningen ekvivalenta bullernivåer på upp emot 67 dBA. I planförslaget har gaturummet breddats så att byggnaden ligger något längre från trafiken och därmed kommer ljudnivån bli något lägre. Byggnadens form och utförande kommer att studeras vidare parallellt med fortsatt planarbete och byggnadens innehåll kommer att behöva anpassas efter de höga bullernivåerna. Dels genom att placera verksamhetslokaler i huset, dels genom att anpassa bostäders läge och utformning så att de kan klara riktvärdena för buller.

### Maximal ljudnivå

Riktvärdena för maximal ljudnivå vid uteplats överskrids på flera ställen inom planområdet. Föreslagna tillkommande bostäder har dock goda möjligheter att placera antingen enskilda eller gemensamma uteplatser in mot gård, eller på en sida av byggnaden där trafikbullernivåerna är låga. En planbestämmelse har lagts till för de berörda byggrätterna som ska reglera att uteplatser placeras på ett sådant sätt att riktvärdena för buller inte överskrids.



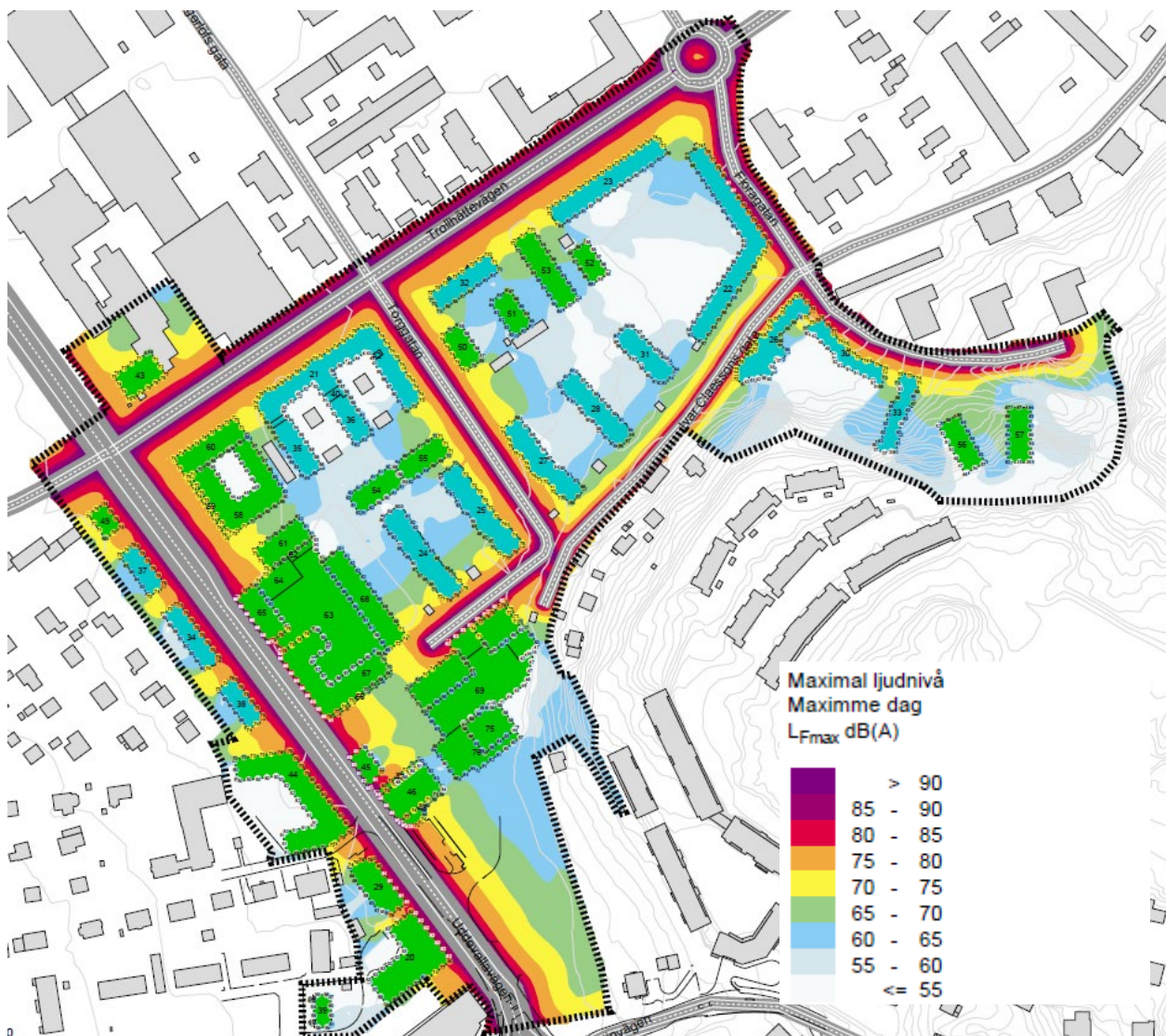


Illustration från bullerutredningen som visar maximal ljudnivå vid fasad.

## Vibrationer

### Förutsättningar

En vibrationsutredning har genomförts av Sweco, 2021-11-24 för att beräkna och analysera effekterna av de vibrationer som kan alstras från gatorna och trafiken i området. Vibrationer bedöms utifrån komfort, det vill säga påverkan på människor som vistas i berörd byggnad. Avstånd till vibrationskällan samt byggnadernas stomme och konstruktion påverkar hur starkt vibrationer upplevs i närliggande byggnader.

### Planförslag

De beräkningar som gjorts i vibrationsutredningen visar att vibrationerna från Uddevallavägen skulle kunna innebära en komfortstörning för byggnaderna allra närmast Uddevallavägen. Byggnaderna närmast vägen bör därför uppföras med en typ av grundläggning och byggnadskonstruktion som innebär att vibrationerna från vägen dämpas. Exempel på konstruktion som minskar vibrationerna i byggnader är betongbjälklag eller pålad grundläggning. En skyddsbestämmelse har lagts till i plankartan för de mest utsatta byggrätterna, som säkerställer att vibrationsnivåerna i sovrum inte överskrider riktvärde.

## Luftkvalitet

### Förutsättningar

De enskilt största källorna till luftföroreningar i Kungälv är E6, Munkegårde kraftvärmeverk och Skälebräcke bergtäkt. Inom planområdet utgör vägtrafikens utsläpp den största källan för bland annat kväveoxider och partiklar. Alstringen är främst koncentrerad till Uddevallavägen och Trollhättevägen.



Kommunen arbetar i sin planering av Kungälv centrumområden för bättre kollektivtrafiklösningar och andra alternativ för att lokalt minska påverkan från fordonstrafiken. Uddevallavägen som passerar planområdet utgör genomfartsgata och fungerar även som alternativ väg i händelse av att E6 blockeras i höjd med Kungälv. Även om planeringen av Nytorgstaden har som ambition att minimera behovet av vägtransporter kopplat till planområdet, kommer arbetet med detaljplanen ha begränsade möjligheter att påverka mängden genomfartstrafik. Förtätningen av planområdet och andra exploateringar i närheten liksom en generell trafikökning över tid förväntas påverka den framtida luftmiljön i Nytorgstaden.

Kungälv kommun har genom Luftvårdsförbundet i Göteborgsregionen och på eget initiativ genomfört beräkningar av luftkvaliteten (Luftmiljöutredning, Ramboll 2019. Ren regionluft 2015 2017:07, Miljöförvaltningen Göteborg). Beräkningarna visar på risk för överskridande av miljökvalitetsnormen (MKN) för luft i Kungälv centrala delar och längs E6. Under 2021 och 2022 utförs därför mätning av kvävedioxid (NO<sub>2</sub>) och partiklar (PM<sub>10</sub>) på Strandgatan, cirka hundra meter söder om planområdet i Uddevallavägens förlängning. Mätningarna syftar till att klargöra de faktiska halterna av luftföroreningar och hur de förhåller sig till lagkrav och miljömål. Mätningarna är, i beaktande av luftkvalitetsförordningens krav, ännu inte slutförda men preliminära resultat finns tillgängliga som underlag för bedömning av hur halterna förhåller sig till MKN (Luftkvalitetsmätningar i Kungälv 2020, IVL Svenska Miljöinstitutet 2021).

Mätningar som utförts på Strandgatan under 2020 - 2021 visar att partikelhalten (11 mikrogram/kubikmeter luft) klart underskrider MKN, miljömålet för årsmedelvärde och utvärderingströsklar. För kvävedioxid (14 mikrogram/kubikmeter luft) bedöms att MKN (40 mikrogram/kubikmeter luft) och miljömålet (20 mikrogram/kubikmeter luft) klarades. Däremot finns en risk att utvärderingströsklar överskrids vilket kvarstår att utvärdera från pågående mätningar.

#### **Planförslag**

Samtidigt som planområdet förtätas med fler bostäder och verksamheter är ambitionen att underlätta för invånarna i Nytorgstaden att använda andra transportmedel än bil. Det centrala läget med närhet till både regional och lokal kollektivtrafik gynnar kollektivt resande både lokalt och regionalt. Regionala cykelstråk finns i området och en stor del av invånarnas behov av service är lokaliserat inom gångavstånd.

Mängden träd och växtlighet i stadsrummet föreslås att öka något, med ett utökande av Västra parken och träd längs områdets gator. En hög andel växtlighet i staden kan innebära en viss positiv effekt på luftkvaliteten.

Kungälv är en växande stad och sammantaget kan framtida exploateringar förmodas leda till en högre trafikintensitet i stadskärnan. Gaturummen, inklusive Uddevallavägen, tillåts bli mer slutna vilket påverkar utvädringen av luftföroreningar vilket i sin tur påverkar luftföroreningarnas koncentrationer. Till vilken grad luftkvaliteten förväntas påverkas återstår att utvärdera innan antagande av detaljplanen för Nytorgstaden.

## Förorenad mark

### Förutsättningar

Inom och i närheten av planområdet har det genom åren förekommit flera miljöstörande verksamheter. Framför allt på och i närheten av det gamla busstorget. Med anledning av detta har det även gjorts flera marktekniska undersökningar i området för att kartlägga de eventuella föroreningar som finns kvar i marken.

Hösten/vintern 2020 genomfördes en markteknisk undersökning för kvarteret Köpmannen av WSP. Mindre halter av vissa föroreningar påträffades i vissa av proverna, men inget som hindrar att marken exploateras med bostäder och kan användas till känslig markanvändning (KM). I utredningen gjordes bedömningen att inga ytterligare undersökningar med avseende på klorerade kolväten eller övriga parametrar är nödvändiga för området.

Våren 2018, i samband med planprogrammet för Nytorgstaden genomfördes tre miljötekniska markundersökningar av Orbicon AB. Undersökningarna har berört flera delar av området runt busstorget och i samtliga undersökta områden bedöms marken klara riktvärden för känslig markanvändning, KM. Det innebär att nya bostäder kan byggas på marken.



*Kända tidigare miljöstörande verksamheter i området, utdrag från Miljöteknisk mark-undersökning, 2018.*

I undersökningarna visades något förhöjda halter av vissa föroreningar i några av proverna. I undersökningarna görs bedömningen att detta handlar om så små halter att det inte bör utgöra någon risk för den planerade användningen av platsen. Däremot rekommenderas att kompletterande provtagning och efterbehandlingsåtgärder görs i samband med byggtreprenaden.

I en undersökning av GF konsult AB 2005 av den tidigare bensinstationen inom Nytorgets busstation konstaterades en petroleumförorening. Föroreningen sanerades av SPIMFAB 2019.

Även om provtagningar av mark och växtlighet ger en fingervisning om vad som döljer sig under de hårdgjorda ytorna så kan ytterligare föroreningar komma fram vid en exploatering. Ett exempel på en generell risk inom planområdet är att man påträffar tjärasfalt i likhet med vad man tidigare gjort vid markarbeten i Trollhättevägen inom planområdet.

I kommunen förekommer platser där den naturliga bakgrundshalten av bland annat kobolt och arsenik är förhöjd i jorden.

### Planförslag

Samtliga områden där nya bostäder planeras ska klara riktvärden för känslig markanvändning, KM eller motsvarande, innan exploatering kan genomföras. Hänsyn kan behöva tas för eventuellt förhöjda bakgrundshalter av grundämnen i jord.

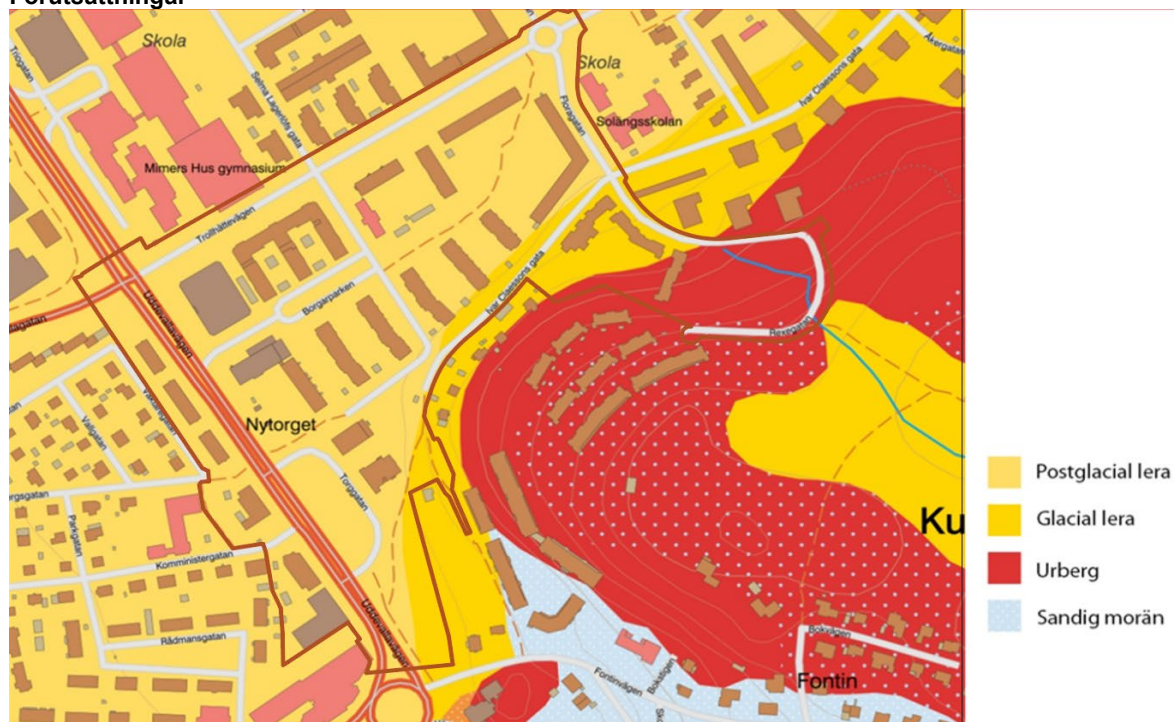
Även på övriga ytor bedöms det i genomförd markundersökning lämpligt att utföra efterbehandlingsåtgärder av det ytliga fyllnadsmaterialet i samband med byggnadsentreprenaden. Det ska då göras fördjupade markundersökningar som fastställer vilka åtgärder som behövs för uppschaktade massorna och eventuell länsvatten. Det blir sannolikt aktuellt att genomföra efterbehandlingsåtgärder på några av fastigheterna i anslutning till det gamla busstorget och Västra parken.

För några platser indikerar mätningarna att klorerade lösningsmedel återfinns i grundvatten på stort djup. Bedömningarna i de marktekniska utredningarna är att det handlar om så små mängder att dessa

förekomster inte innebär någon miljörisk och inte är ett hinder för att bostäder ska kunna uppföras på platsen.

## Geotekniska förhållanden

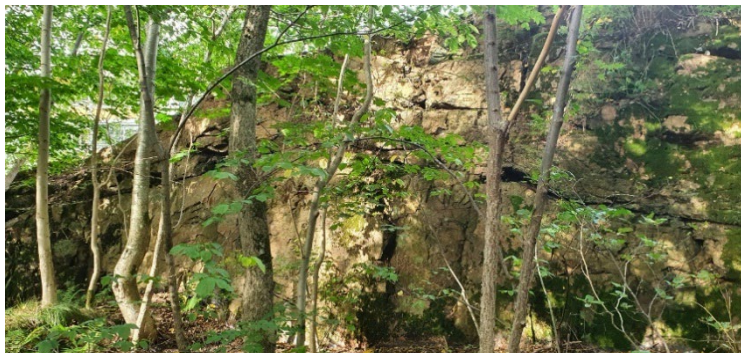
### Förutsättningar



### Markförhållanden i planområdet

Planområdet är till allra största delen redan exploaterat och relativt plant. Det har sedan tidigare genomförts geotekniska utredningar för flera av kvarteren inom området, en geoteknisk utredning har inte utförts i samband med planarbetet. Generellt visar tidigare genomförda undersökningar att marken består av mäktiga lerlager med ett djup som är upp emot 40 meter på de djupaste platserna inom planområdet.

Undantaget är området vid Sadelmakaren där det ges byggrätter för två nya byggnader. Marken där har en kraftig sluttning med berg i dagen och synliga klippbranter. Lösa klippblock kan eventuellt förekomma. I övrigt har man i tidigare genomförda geotekniska utredningar konstaterat att det förekommer kvicklera under kvarteret Centrum och att konsolideringssättningar i lerlager kan förekomma vid tryck över cirka 10 kPa inom kvarteret Reparatoren.



*Bild från klippbrant i skogsområdet vid Sadelmakaren där nya byggrätter för bostäder föreslås.*

### Planförslag

Geotekniska utredningar kommer att kompletteras inför granskningskedet. Inför nybyggnation eller påbyggnad på befintliga hus ska markens geotekniska förhållanden studeras och grundläggning ska anpassas till de geotekniska förutsättningarna på platsen.



Vid Sadelmakaren kan lösa stenblock eventuellt förekomma och en bergteknisk utredning föreslås genomföras i planens granskningsskede. Sprängning kommer att behöva göras vid exploatering och eventuella lösa block ska då tas bort.

## Radon

### Förutsättningar

Delar av Kungälv tätort och marken norrut längs Göta älv är högriskområde för radon. Bland annat Fontinberget berörs. Ingen radonmätning har utförts inför samrådet. Större delen av området ligger idag i normalriskområde radon, och vissa kvarter som Blåsippan och Sadelmakaren ligger delvis i högriskområde för radon.

### Planförslag

Byggnader inom normalriskområde ska normalt utföras med radonskyddande konstruktion, eller motsvarande åtgärder vidtas, så att högsta tillåtna radonhalt inte kommer att överskridas i byggnaden.

Byggnader inom högriskområde ska normalt utföras med radonsäker konstruktion så att inte högsta tillåtna radonhalt kan komma att överskridas inomhus. Ansvaret för att bedöma den faktiska radonrisken på varje byggsplats och vidta tillräckliga skyddsåtgärder åligger den som ska bygga.

Inga områden har undantagits från bebyggelse till följd av högriskområde radon.

## Farligt gods

### Förutsättningar

Transporter med farligt gods ska alltid välja rekommenderade vägar och sedan närmaste vägen till destinationen. Inga av gatorna inom planområdet är utpekade vägar för farligt gods. Transporter av farligt gods får därmed endast framföras på Uddevallavägen om det är närmaste vägen till destinationen. Uddevallavägen är mycket sällan den närmaste vägen för dessa transporter vilket innebär att det är mycket få transporter med farligt gods inom planområdet. Då transporter med farligt gods inte är förbjudna i stadskärnan kan dessa ändå förekomma under vissa tillfällen, exempelvis vid stopp på E6.

### Planförslag

Planförslaget kommer inte att föranleda någon förändring mot nuvarande läge efter plangenomförandet.

## Teknisk försörjning

### Vatten och avlopp

#### Förutsättningar

En utredning för dricks- spill- och dagvatten (VSD-utredning) har tagits fram. Området har idag en befintlig vatten- och avloppsförsörjning som har god kapacitet. Dricksvattenförsörjningen sker huvudsakligen norrifrån via ledningar i Uddevallavägen.

Inom planområdet finns det sju brandposter. Detta är tillräckligt för brandvattenförsörjning av området, även efter föreslagen nybyggnation.

Spillvattnet från området västra del avleds västerut mot Älvparken huvudavloppspumpstation. Spillvatten från den östra delen av området avleds till Hantverkaregatans avloppspumpstation.

Befintlig bebyggelse har idag till stor andel källarvåningar och sannolikt är dräneringsvatten från större delen av området anslutet till spillvattensystemet. Denna påverkan bör kopplas bort i samband med utbyggnad av nya system.

### Planförslag

Plangenomförandet kommer att markant öka dricksvattenförbrukningen i området. Befintlig dricksvattenanläggning i anslutning till planområdet har hög kapacitet och bedöms kunna tillgodose framtida vattenbehov för planområdet. För att VA-ledningarna ska kunna nå alla tillkommande byggnader/fastigheter kommer viss utbyggnad av nätet behövas. Dimensionering av nya ledningar bör ses över i samband med detaljprojekteringen. Inom planområdet kommer vissa befintliga ledningar behöva flyttas, där de kommer i konflikt med nya byggnadskroppar.

Trycknivån i området bedöms vara tillräcklig för upp till 3 våningar i det högt belägna östra området och upp till 9 våningar för övriga delar av planområdet. För byggnader med fler antal våningar krävs lokal tryckstegring.

Kapaciteten i befintligt ledningsnät bedöms vara tillräcklig, men det kommer krävas flytt av vissa befintliga ledningar och utbyggnad av nya på grund av förändrade byggrätter. En del ledningar inom området är gamla och kan därför behöva ersättas.

## Dagvatten

### Förutsättningar

Den östra delen av planområdet vid Sadelmakaren sluttar kraftigt, medan övriga delar av planområdet är mycket flacka. Det förekommer mindre lokala lågpunkter inom planområdet. Stora delar av ytan är hårdgjord, även om det finns sammanhängande grönytor på några av bostadsgårdarna, i Västra parken och i slutningen upp mot Sadelmakaren.

Dagvattnet från planområdet avleds idag till kommunala dagvattenledningar. Dagvattenledningarna i den västra delen av planområdet avleder dagvattnet västerut mot Komarksbäcken, medan dagvattenledningarna i den norra och östra delen leder dagvattnet norrut mot en kulverterad bäck som även den senare mynnar ut i Komarksbäcken. Förslag på dagvattenhanteringen för planområdet ingick i utredning för dricks- spill- och dagvatten (VSD-utredning), Sweco, 2022-01-25.

### Planförslag

I samband med plangenomförandet kommer flera befintliga parkeringsytor ersättas med kvartersmark och byggnader, Västra parken kommer att utökas och dagvattenhanteringen i gatumark kommer att förbättras, framför allt i Uddevallavägen. Sammantaget innebär det att kapaciteten för både fördröjning och rening utökas inom planområdet jämfört med idag.

Dagvattenhanteringen föreslås till stor del lösas genom trädplanteringar längs flera av gatorna och torgytorna i planområdet. Större delen av planområdet bedöms kunna avledas till någon av dessa ytor med hjälp av en öppen dagvattenhantering. Resterande delar av planområdet är befintliga eller kommer förändras minimalt och kräver därför inga omfattande dagvattenåtgärder. Dagvattnet kan efter föreslagen rening och fördröjning anslutas till samma punkter som i dagsläget.

För allmän platsmark föreslås en dagvattenhantering i form av skelettjord med träd längs gator samt inom torgytorna. Skelettjord med träd är en platseffektiv lösning i en hårdgjord miljö, som medför en god rening av dagvattnet genom filtrering, sedimentering och växtupptag. Med de åtgärder som föreslås ökar reningen av dagvattnet från gator och andra hårdgjorda ytor efter plangenomförandet. Västra parken ligger uppströms i planområdet och kan därför inte nyttjas för dagvattenhantering för planområdet. Däremot kan den användas som översvämningssyta för ett område utanför detaljplanen. Översvämningssyta eller damm tillför värden för rekreation och biologisk mångfald i parkmiljön.

Fördröjning och rening ska ske på kvartersmark för ny- eller ombyggda fastigheter samt även för befintliga fastigheter om möjligt. I utredningen föreslås olika öppna lösningar; till exempel en mindre torrdamm eller regnbäddar i syfte att erbjuda utjämning och rening av dagvattnet. Efter fördröjning kan dagvattnet släppas till befintligt ledningsnät.

I dagvattenutredningen finns studier på hur planområdet skulle drabbas vid skyfall i form av klimatanpassade 100-årsregn. Planområdet innehåller idag ett antal lokala lågpunkter som kan drabbas vid ett skyfall. Det handlar framför allt om källartrappor, ramper och garagedrifter, men även vissa mindre sättningsområden på tomtmark. Det kan finnas möjlighet att bygga bort vissa av dessa genom förändrad höjdsättning. Andra kan förses med skärmtak för att minska riskerna vid skyfall.

Vid om- och nybyggnad finns goda möjligheter att anpassa mark och byggnader så att byggnader inte skadas vid skyfall. Exempelvis bör marknivån anpassas så att den lutar bort från byggnader och lokalfördröjning av dagvatten bör utnyttjas där det är möjligt.

## Värme

### Förutsättningar

Det finns fjärrvärme i området och nätet har god kapacitet att koppla på nya bostäder. Huvudledningarna för fjärrvärme i området ligger idag i gator samt i Västra parken.

### Planförslag

Nya byggnader inom planområdet bör i första hand värmas med hjälp av fjärrvärme. Nya fjärrvärmeserviser kommer behöva anläggas för några av de tillkommande byggnaderna. Ett markreservat för underjordiska ledningar säkras i plankartan för de huvudledningar för fjärrvärme som går genom Västra parken. Växtligheten i stadsmiljön, både befintlig och nyplanterad, kan medföra en viss avkylande effekt.

## El, tele och bredband

### Förutsättningar

Kungälv energi och Skanova har elledningar respektive fiber-/teleledningar inom planområdet. Många av ledningarna är dragna i allmän platsmark, som gata, torg och park, men flera ledningar är också dragna över kvartersmarken i området. Flera av de tidigare detaljplanerna har markerade markreservat för underjordiska ledningar för ledningsdragningarna.

Inom planområdet finns idag två elnätstationer: en vid Komministerängen och en bakom Centrumkvarteret. Båda behöver vara kvar alternativt flyttas till närliggande plats. I normalfallet ska ett skyddsavstånd på minst fem meter tillämpas mellan elnätstation och omgivande bebyggelse. Inom kvarteret Sadelmakaren finns ett område för teknisk anläggning - transformatorstation i den tidigare gällande detaljplanen.

### Planförslag

Vid en förändring av bebyggelsen inom planområdet kommer många av befintliga el- och teleledningar behöva flyttas. Framför allt handlar det om elledningar som kommer i konflikt med nya byggrätter.

Markreservat för underjordiska ledningar föreslås på några av de ytor där stora el- och teleledningar kommer att ligga kvar efter plangenomförandet. Placeringen av ledningar och markreservat kommer att studeras vidare i planens granskningsskede.

En ny elnätstation behövs för att lösa elförsörjningen till de tillkommande byggnaderna inom planområdet och de befintliga stationerna kan behöva byggas ut. Ny elnätstation föreslås nordost om den nya byggrätten för bostäder i Borgarparken.

För att optimera markanvändningen i centrala Kungälv föreslås de två mest centrala elnätstationerna, i kvarteret Komministerängen och Centrum att vara inhysta stationer i de kommande nybyggnationerna. Hänsyn kommer att tas till säkerhetsavstånd och övriga regler och krav som gäller för inhysta elnätstationer. Till detaljplanens granskning kommer placering av de inhysta stationerna att kunna tydliggöras.

## Varumottagning, utfarter

### Förutsättningar

Lastning och lossning av gods och varor till fastigheterna sker i dagsläget via lastintag utmed Torggatan, vid Borgarparken och Gamla busstorget. Trafiken leds in från Uddevallavägen och Torggatan i området.

### Förändringar

I planområdet ges utrymme för verksamheter av olika slag, framför allt längs Uddevallavägen och vid Nytorget. Det innebär också att fordon för varuleveranser behöver kunna köra intill dessa byggnader. Uddevallavägen bör därför utformas så att fordon för leveranser kan stanna längs vägen på utmarkerade platser för att klara gällande krav vid varuleveranser. Den yta som ska användas för leveranser kan med fördel samnyttjas med andra funktioner olika tider på dygnet, som till exempel gatuparkering. Inom området finns det även möjlighet att utforma platser för varuleveranser utmed Torggatan om behovet uppkommer.

Nytorget föreslås utforma med tidsreglerade inlastningszoner för varuleveranser så att fordon för varutransporter tillåts köra där under vissa tider på dygnet.



## Avfall

### Förutsättningar

Avfallshanteringen i Kungälv kommun baseras på Göteborgsregionens avfallsplan för 2030. Där beskrivs målsättningen för avfallshanteringen.

Återvinningsstationer för källsortering finns cirka 300 meter från planområdet. En vid Ica Maxi, en norrut längs Ivar Claessons gata och en söderut i Liljedal. Återvinningscentral för grövre avfall finns i Munkegårde.

### Planförslag

För tillkommande bebyggelse ska avfallshanteringen lösas så att avfallsutrymmen enkelt kan nås från angränsade gator. För Uddevallavägen kan avfallsfordonen använda samma yta som är tänkt att användas till varuleveranser under vissa tider på dygnet.

Nytorget föreslås utformas så att avfallsfordon kan köra in på torget under vissa tider på dygnet, för att nå de verksamheter och bostäder som ligger runt torget.

Vändplanen på Ivar Claessons gata används idag av avfallsfordon för att nå villorna i änden på gatan. När gatan byggs om behöver den yta med *shared space* som föreslås i änden på gatan utformas så att avfallsfordonen fortsatt kan vända och nå alla husen på gatan.

## **KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE**

### **Miljökonsekvenser**

Kungälv kommun arbetar med mål och delmål som utgår ifrån Agenda 2030 för att främja en hållbar utveckling i kommunen. Plangenomförandet innebär en förtätning av stadskärnan vilket bedöms medföra flera positiva konsekvenser. Bland annat en effektivisering av resor, transporter och kollektivtrafik, större underlag för lokala verksamheter och service.

För att få en överblick på vilka ekosystemtjänster som påverkas av projektet har ESTER använts. ESTER är ett verktyg utgiven av Boverket som hjälper till att syna ekosystemtjänsterna i samhällsbyggande projekt.

Resultatet visar på hur projektet planeras och hur visionen om en grön stadskärna är tänkt att förverkligas genom att ytan av Västra Parken utökas, mer växtlighet kommer att planteras som kan bidra till ett bättre lokalklimat och verka bullerdämpande. Mer blommande växter som gynnar pollinerande insekter planeras och informerande skyltar om biologisk mångfald som bidrar med kunskap och inspiration.

Med den utökade parken kommer de boende ha närmare sträcka till ett grönområde där det finns möjlighet till motion, idrottsverksamhet, skolutflykter, social interaktion. Fler sittmöjligheter och bord kommer att möjliggöras. Tillgängligheten ökas för både olika åldrar och funktionshinder. Det kommer att bli lättare för barn att vistas och leka i området. Mer yta skapar också förutsättningar för att hålla evenemang som teater, musik och festival.

Naturområdet vid Sadelmakaren där bäcken från Fontinbäcken rinner kommer att bebyggas vilket medför ett visst ingrepp i naturmarken men bäcken och en del av grönområdet behålls i befintligt skick.

Det kan också utläsas av resultatet i ESTER att målet finns att få in mer blommande växter för ökad pollinering, mer kunskap och inspiration genom exempelvis informerande skyltar om död ved, social interaktion genom fler platser för samvaro, idrotsevenemang och dylikt, kulturarv och identitet.

I planförslaget föreslås att ny exploatering sker framför allt på vad som idag redan är hårdgjorda ytor i form av parkering och torgyta. Dessutom utökas ytan för Västra Parken på det som idag är en parkeringsyta vid det Gamla Busstorget. Nya träd föreslås planteras, bland annat längs Uddevallavägen. Med dessa åtgärder bedöms plangenomförandet medföra en viss ökning av grönytor inom planområdet.

Dagvattenhanteringen i området kommer att förbättras efter plangenomförandet. Ytor för rening och fördröjning planeras att läggas till i gator och torgytor i form av träd med skelettjord. Västra parken föreslås utformas för att vid skyfall kunna fördröja del av det vatten som rinner genom parken för områden utanför planområdet. För de tillkommande bostäder som planeras på kvartersmark är kommunens princip att lokalt omhändertagande av dagvatten ska tillämpas. Om föreslagna dagvattenlösningar tillämpas kommer kapaciteten att fördröja och rena dagvatten i planområdet att öka.

Vid en trädinventering har flera biotopskyddade alléträd identifierats inom planområdet. Träden föreslås bevaras i största möjliga utsträckning, men ett fåtal träd kan behöva tas bort och en flytt av dem kommer studeras närmare.

Möjligheten att skapa en ökad artrikedom och större biologisk mångfald i staden bör tas tillvara. Vid Sadelmakaren föreslås en skogsbevuxen slänt med vissa naturvärden att tas i anspråk för ny bebyggelse. Bäcken som rinner genom området planläggs som naturmark med ett avstånd till kommande bebyggelse för att bevara de största naturvärdena i området. En förtätning av staden kommer förmodligen medföra en ökad trafikbelastning och därmed också en lokal ökning av buller och luftföroreningar.

Sammanfattningsvis bedöms den föreslagna utbyggnaden vara i god överensstämmelse med såväl nationella som lokala miljömål och bidra till att uppfylla miljömålen.

### **Sociala konsekvenser**

#### **Förutsättningar**

2018 bodde cirka 850 personer inom planområdet fördelat på både hyresrätter och bostadsrätter. Att det finns en blandning av bostäder och verksamheter gör att området är befolkat både dagtid och kvällstid.

Flytten av resecentrum, som var en viktig målpunkt, har dock gjort att platsen inte är så befolkad som den en gång var. I den sociala konsekvensanalysen gjord 2018 (se bilaga) beskrivs delar av området som välbefolkad och andra delar som öde, samt att det är väldigt uppdelat mellan bostadsområde och offentliga platser.

Nytorgstaden har länge varit en viktig del av stadens centrum. Nytorget har fungerat som en samlings- och handelsplats med busstation och området har legat i direkt anslutning till många andra centrala funktioner i staden så som handelsstråk, verksamheter, myndigheter och kulturutbud. Med de förändringar som skett i Kungälv de senaste åren har en del av dessa funktioner flyttat. Resecentrum har flyttats till E6 och en stor del av stadens handel har flyttat till köpcentret i Kongahälla. Förändringarna har inneburit konsekvenser för området, då en del av stadslivet har förlagts till andra platser i staden.

### **Planförslaget**

#### *Stadsliv*

Kommunen arbetar med social hållbarhet genom *Översiktsplan, 2010* och *Social hållbarhet – ökat innanförskap*. En förtätning och omvandling av Nytorgstaden ger möjligheten för ett betydande ökat antal lägenheter i ett centralt läge, med närhet till handel, service, kollektivtrafik och grönområden.

För att uppnå variationsrikedom är det viktigt att området blir intressant att bo i för människor med olika livsstilar. En blandning av bostäder med olika karaktär, storlek samt och upplåtelseformer gör området attraktivt för både unga och gamla, ensamhushåll och barnfamiljer. Det är också viktigt att skapa lokaler i olika storlekar och för olika typer av verksamheter.

Utvecklingen i Nytorgstaden knyter samman olika delar av centrala Kungälv och skapar en sammanhängande, breddad stadskärna. Mer sammanhängande stråk och bebyggelse skapar bättre förutsättningar för levande stads- och gatumiljöer i centrala Kungälv. Som tidigare nämnts beskrivs delar i området i den sociala konsekvensanalysen som både välbefolkad och öde, samt att det är väldigt uppdelat mellan bostadsområde och offentliga platser. Planförslaget möjliggör en blandning av bostäder och verksamheter vilket ger förutsättningar för att olika funktioner ska bli bättre integrerade med varandra och att området ska kännas levande och tryggt under stora delar av dygnets timmar. Planförslaget innebär ett tillskott av ca 700 nya bostäder. Bostäderna i området kommer att bestå av både hyresrätter och bostadsrätter i olika storlekar, vilket kan främja att människor i olika åldrar, med olika inkomst, utbildningsgrad, etnicitet med mera kan mötas. Fler människor som bor och rör sig i området skapar också ett större kundunderlag för handel, service och kvällsöppna aktiviteter, samtidigt som befolkningsantalet i stadsdelen ökar under dagtid.

Bottenvåningarna längs Uddevallavägen och runt Nytorget kommer till stor del innehålla verksamhetslokaler, vilket uppmuntrar till ett befolkat gaturum, även om många av stadens större målpunkter ligger utanför planområdet. Vid nybyggnation finns det en viss risk för att hyrorna går upp och det är osäkert hur befintliga verksamheter och föreningar som är beroende av låga hyror påverkas av nybyggnationen. Det finns även äldre byggnader inom planområdet där planförslaget möjliggör större förändring bland annat inom kvarteret Köpmannen och Centrum med befintliga verksamheter, samt flera byggnader som kan komma att genomgå större renoveringar.

#### *Tillgänglighet och trygghet*

Stråken genom stadsdelen blir viktiga både då många kommer röra sig i området och de binder samman de olika delarna av centrala Kungälv. Gång- och cykeltrafik prioriteras i området och rörelserna sker "på gåendes villkor" runt Nytorget. Tidigare har cykelstråk genom området varit otydliga och det har funnits platser som upplevts som svåra att ta sig fram. Planförslaget föreslår tydligare och mer sammanhängande stråk för gång och cykel samt separerade gång- och cykelbanor utmed vissa sträckor för att underlätta framkomlighet. Tydliga övergångar vid möten mellan olika trafikslag är viktigt för att öka tryggheten.

#### *Barnperspektiv*

Idag finns mindre lekredskap för barn på några av bostadsgårdarna och i Västra parken. När fler bostäder tillkommer så kommer även antalet barn och unga att öka. Nya ytor för lek bör anläggas på de tillkommande bostadsgårdarna och lekytan i Västra parken bör utvecklas i samband med att parken byggs ut. För de nya bostäderna i kvarteret Sadelmakaren innebär närheten till Fontinbergets naturreservat en stor tillgång som en rekreationsyta för både barn och vuxna.



I närheten av planområdet finns flera skolor och många barn passerar dagligen genom Nytorgstaden på väg till och från skolan. Det är stor vikt att de stråk där skolbarnen rör sig utformas så att barnen på ett tryggt och säkert sätt kan använda dem och att de punkter där gångstråken korsar bilvägar är trafiksäkra. Användningen skola har lagts till i kvarteret Blåsippan vilket ger möjligheten att inom planområdet kunna fylla ett eventuellt framtida ökat behov för skolverksamhet.

#### *Hot*

Inom planområdet utvecklas och skapas publika rum, med torg, gångstråk och restauranger. Dessa ytor skulle kunna innebära risker för antagonistiska hot (hot som är avsiktligt illvilliga och illegala). Åtgärder för att minska risken för detta kan till exempel vara att förhindra fordon från att nå vistelseytor för folksamlingar.

Specifika åtgärder mot denna typ av hot kommer inte att styras i detaljplanen. Kommunen kommer däremot att arbeta vidare med frågan, exempelvis genom att föra en dialog med MSB, kommunens säkerhetsavdelning samt studera goda exempel från andra kommuner. Lämpliga åtgärder blir sedan viktigt att få med vid utformningen av gaturummen.

## **GENOMFÖRANDEBESKRIVNING**

Genomförandedelen har till syfte att redovisa de organisatoriska, fastighetsrättsliga, ekonomiska och tekniska åtgärder som behövs för att åstadkomma ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen

### **Organisatoriska frågor**

#### **Preliminär tidplan**

- Samråd 2:a kvartalet år 2022
- Granskning 1:a/2:a kvartalet år 2023
- Antagande 2023/2024

Som tidigast kan detaljplanen vinna laga kraft under kvartal 4 år 2023 om inget oförutsett inträffar och planen inte överklagas.

#### **Genomförandetid**

Planens genomförandetid är 10 år från den dag då planen vinner laga kraft. Vald genomförandetid ger en skälig tid för utbyggnad av planområdet.

Enligt plan- och bygglagen ska detaljplaner förses med en genomförandetid på minst fem år och högst femton år. Under genomförandetiden har fastighetsägaren en lagstadgad rätt att bygga i enlighet med detaljplanen och den får inte ändras utan att synnerliga skäl föreligger. Efter genomförandetidens slut fortsätter planen att gälla tills kommunen tar fram ny plan eller ändrar gällande plan. Fastighetsägaren äger efter genomförandetidens slut ingen rätt till ersättning för förlorade rättigheter som fanns i den ursprungliga planen.

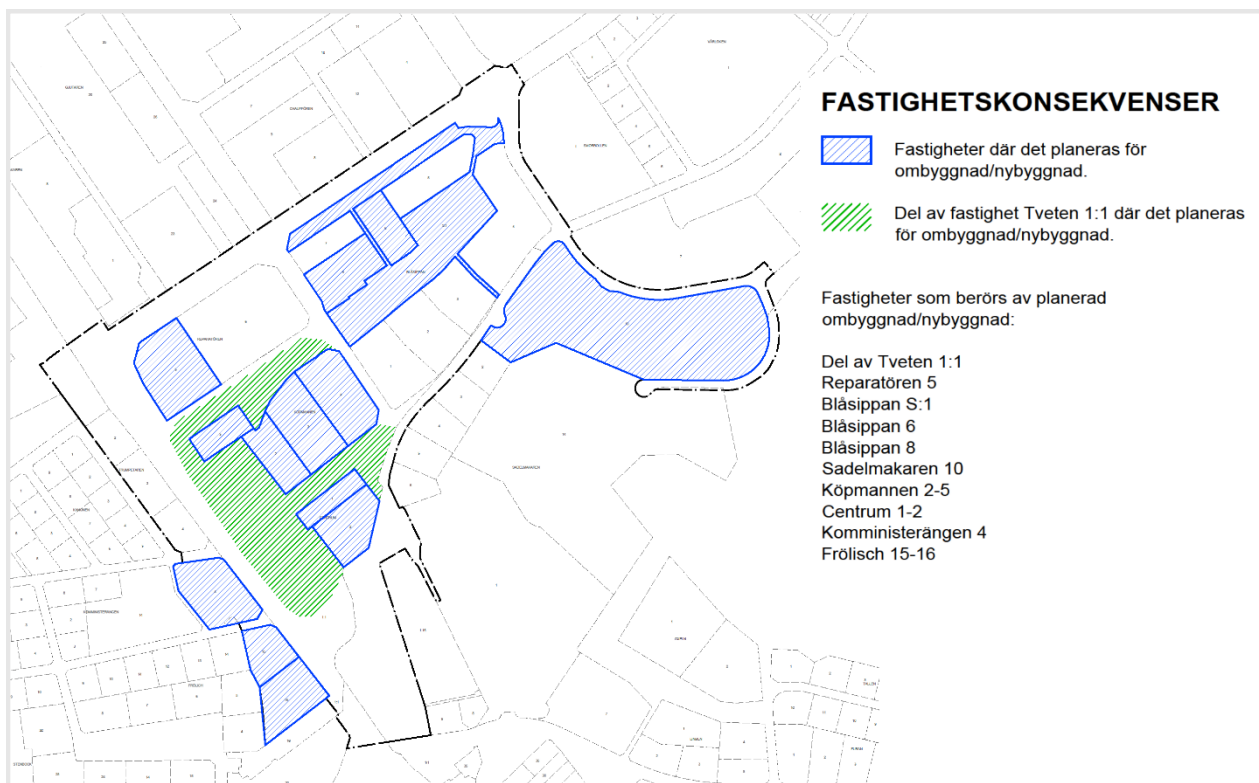
#### **Huvudmannaskap**

I detaljplanen anges vad som är allmän platsmark respektive kvartersmark. Allmän plats avser mark som ska vara allmänt tillgänglig. Kvartersmark avser övrig mark som kan privatiseras på olika sätt.

Huvudmannaskap innebär ett ansvar för utbyggnad, drift och underhåll av allmänna platser. Med huvudmannaskap har kommunen en rättighet, men även en skyldighet att lösa in allmän platsmark som ligger inom privatägda fastigheter. Huvudmannaskap innebär även att kommunen före genomförandetidens utgång ska ha upplåtit de allmänna platserna till allmänt nyttjande. All mark som ingår i allmän plats ska överföras till angränsande kommunal fastighet.

#### **Kvartersindelning och utbyggnadsordning**

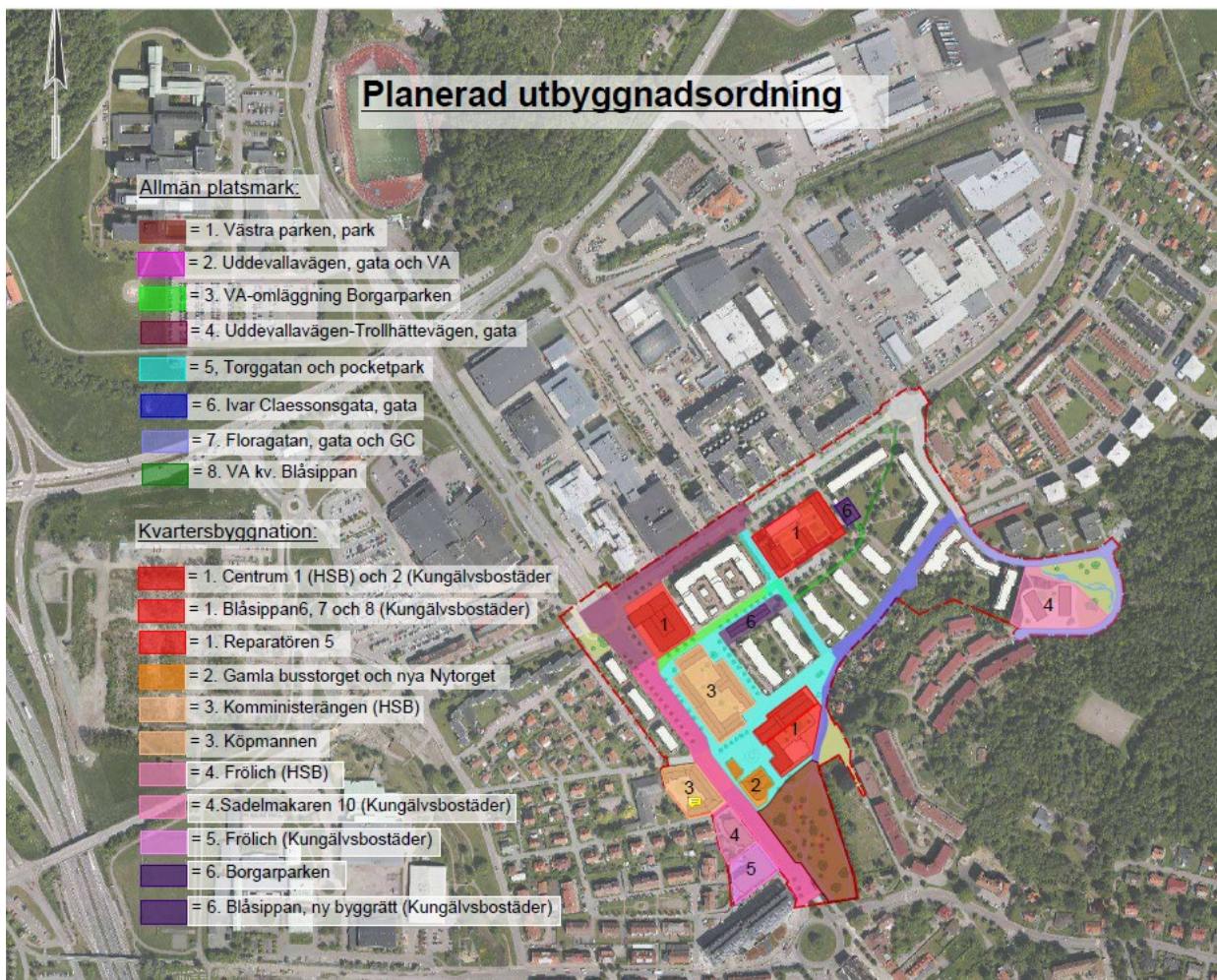
Befintlig kvartersstruktur ska bibehållas och utvecklas genom de nya byggrätter som möjliggörs inom planområdet.



*Planområdet markerat med svartstreckad linje och fastigheter där det planeras för ombyggnad/ nybyggnad syns markerade med blått och grönt.*

För att genomförande av detaljplanen ska bidra med så lite störningar som möjligt för de som bor och rör sig inom och genom Nytorgstaden planeras att styra upp utbyggnadsordningen inom planområdet. Detta kommer samtidigt att underlätta planering av utbyggnad av infrastruktur och allmän plats samt i vilken ordning exploatörerna inom området genomför ny- om- och/eller tillbyggnad på sina fastigheter. Nedan syns en första preliminär utbyggnadsordning, som kommer att utvecklas utifrån den information och kunskap som kommer fram under planarbetets gång.





Förslag till utbyggnadsordning inom Nytorgstaden

### Tillgänglighet under produktionstiden

Kommunen kommer att arbeta för att invånare och näringsidkare ska påverkas i så liten utsträckning som möjligt under byggtiden. Detta uppnås genom samordning och samverkan mellan kommunen och de kommande byggprojekten rörande byggrelaterade transporter.

Uddevallavägens trafikföring kommer att vara dubbelriktad under större delen av produktionstiden i Nytorgstaden med undantag för tiden då vägen byggs om och tillfälliga omledningar kan krävas. Tillgänglighet till butiker, verksamheter och boende inom Nytorgstaden ska vidmakthållas med minsta möjliga störning i samband med markarbeten och uppförande av byggnader. Framkomligheten för räddningstjänst och samhällsservice ska säkerställas. Buller under byggtiden regleras enligt Naturvårdsverkets allmänna råd om buller från byggplatser.

### Ansvar för anläggningar

#### Allmän plats

Kungälv kommun ansvarar för iordningställande samt framtida drift och underhåll av allmän platsmark.

#### Kvartersmark

Fastighetsägare ansvarar för åtgärder inom kvartersmark. Detta omfattar bland annat uppförande av byggnader enligt byggrätt samt övriga anläggningar, privata ledningar, fördröjningsmagasin för dagvatten, parkering, utformning av gårdar mm.

## Tekniska anläggningar

Omläggning av befintliga ledningar ansvarar och bekostar respektive ledningsägare om inget annat finns överenskommet i avtal.

### **Vatten- spillvatten- och dagvattenledningar**

Kungälv kommun ansvarar för utbyggnad, drift och underhåll av allmänna vatten-, spillvatten- och dagvattenledningar fram till förbindelsepunkter.

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

### **EI, Fjärrvärme**

Kungälv Energi ansvarar för utbyggnad, drift och underhåll av elledningar med tillhörande anläggningar samt eventuella ledningar för fjärrvärme.

### **Fiber och telefoni**

Kungälv Energi alternativt annan fiberleverantör ansvarar för utbyggnad, drift och underhåll av fiberledningar. Omläggning samt nyanläggning av fiberledningar följer i stort utbyggnaden av infrastrukturen för projektet.

Skanova har en befintlig fiber/telefonledning genom planområdet för vilken Skanova har ansvar för drift och underhåll. Ansvar för eventuell omläggning av denna ledning ska överenskommas mellan Kungälv kommun och Skanova om behov uppstår.

## Avtal och överenskommelser

Detaljplaneområdet består av ett flertal fastigheter med olika fastighetsägare. De största fastighetsägarna inom planområdet är Kungälvbostäder, HSB Göteborg ekonomisk förening och Sigillet Fastighets AB. Dessa fastighetsägare benämns vidare Exploatörerna.

Övriga fastighetsägare inom planområdet benämns gemensamt som "övriga fastighetsägare" alternativt enskilt med fastighetsbeteckning.

### **Samverkansavtal**

Mellan Exploatörerna och Kungälv kommun har samverkansavtal tecknats som reglerar detaljplane-kostnader mellan parterna, intentioner med planarbetet mm.

### **Exploateringsavtal**

Exploateringsavtal ska upprättas mellan Kungälv kommun och Exploatörerna innan detaljplanen tas upp för antagande. Avtalet ska bland annat reglera marköverlåtelse, medfinansieringsersättning för infrastruktur, utbyggnadsordning samt kostnads- och genomförandansvar för åtgärder som krävs med anledning av exploateringen inom allmän platsmark och kvartersmark. Avtalet behandlar även överlåtelse och utbyggnad av mark för allmän plats, bildande av gemensamhetsanläggningar med mera

### **Marköverlåtelseavtal**

Marköverlåtelseavtal ska tecknas mellan Kungälv kommun och eventuell markköpare, om kommunen väljer att sälja hel eller del av fastighet innan eller efter att detaljplanen vunnit laga kraft. Detta avtal ska då reglera bland annat marköverlåtelse, gatukostnader utbyggnadsordning samt kostnads- och genomförandansvar för åtgärder som krävs med anledning av exploateringen inom allmän platsmark och kvartersmark. Avtalet behandlar även överlåtelse och utbyggnad av mark för allmän plats, bildande av gemensamhetsanläggningar med mera

### **Servitut, Ledningsrätter**

För nya rättigheter som behöver bildas i och med planläggningen ska nya servituts, alternativt ledningsrätts-avtal tecknas.

Servituts- och Ledningsrättsavtal kommer att behöva tecknas för befintliga rättigheter om dessa påverkas och ska skrivas om, upphöra och/eller omprövas. Befintliga ledningsrätter och servitut som är inskrivna i fastighetsregistret och lokaliserade inom planområdet finns redovisade i separat fastighetsförteckning. Planerad detaljplanelägnings påverkan på befintliga rättigheter och behov av nya rättigheter kommer att studeras närmare inför granskningskedet.

### Övriga avtal

Avtal ska tecknas med övriga fastighetsägare inom planområdet där deras fastigheter berörs av förändring av areal, fastighetsgränser, rättigheter mm. Beskrivning kring hur övriga fastighetsägares befintliga rättigheter påverkas kommer att beskrivas närmare under granskningskedet och dessförinnan genom kontakt med berörda fastighetsägare.

Avtal bör tecknas mellan Kungälv kommun och innehavaren till tomträtten belägen på fastigheten Centrum 2. Detta då arealen för Centrum 2 planeras att förändras, vilket påverkar tomträttens storlek.

Avtal ska tecknas mellan fastighetsägare och respektive nätägare för att reglera ev. utbyggnad av elanläggningar samt tele- och fibernät.

### Fastighetskonsekvenser

Nedan har konsekvenser för berörda fastigheter inom planområdet listats. I tabellen anges framtida användningsområden för respektive fastighet enligt detaljplaneförslaget samt vilka förändringar avseende fastighetsgränser som föreslås. Konsekvenser avseende befintliga och framtida rättigheter på eller till förmån för berörda fastigheter kommer att utredas inför detaljplanens granskningskede.

Planbestämmelserna för respektive fastighet anges nedan med bestämmelsernas beteckningar. För information om beteckningarnas innebörd hänvisas till rubriken "Utformning och Bestämmelser" högre upp i dokumentet alternativt plankartan, där detta beskrivs.

Framtida placeringar av transformatorstationer är ännu inte satt inom planområdet. Planbestämmelsen teknisk anläggning ("E"), har därför lagts på flera fastigheter inom detaljplanen, Inför granskningskedet kommer placering av transformatorstationer studeras ytterligare och platser specificeras där det är möjligt.



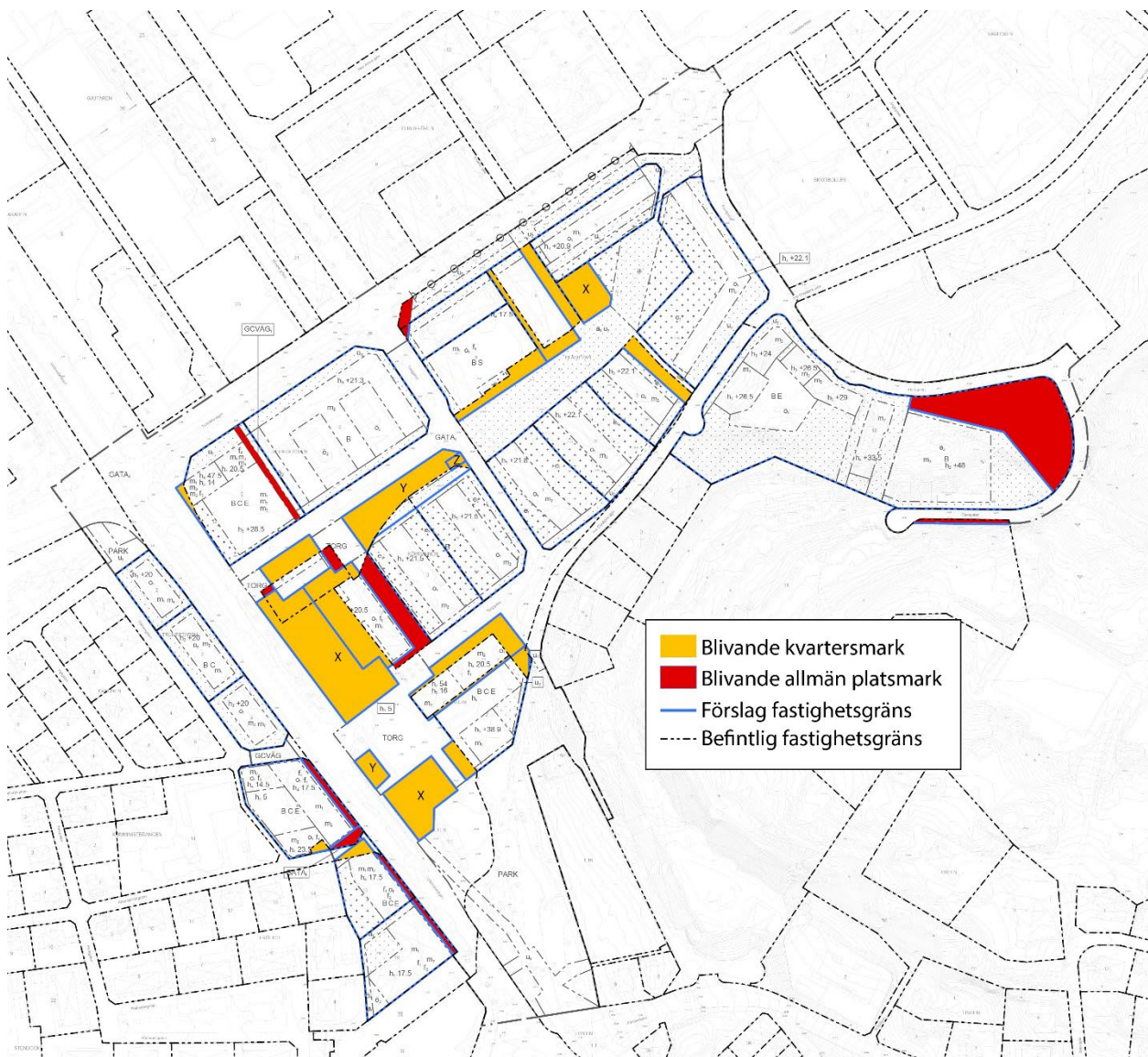


Bild för att illustrera fastighetskonsekvenser i form av arealförändringar inom planområdet vilka även listas i tabellen nedan.

### Fastighetskonsekvensbeskrivning

<b>Planens konsekvenser för respektive fastighet</b>			
<b>Nya planbestämmelser</b>	<b>Planbestämmelser efter föreslagna fastighetsgränsförändringar</b>	<b>Föreslaget avstående av mark från fastigheten</b>	<b>Föreslaget erhållande av mark till fastigheten</b>
<b>Blåsippan 1</b>			
<b>Byggrätt:</b>	Ingen ny eller markant utökad byggrätt		
B, S	B, S	Inga förändringar i fastighetsgränser.	--
<b>Blåsippan 2</b>			
<b>Byggrätt:</b>	Ingen ny eller markant utökad byggrätt		



B, S	B, S	Inga förändringar i fastighetsgränser.	--
<b><u>Blåsippan 3</u></b>			
<b>Byggrätt:</b>		Ingen ny eller markant utökad byggrätt	
B, S	B, S	Blåsippan 3 bör, genom fastighetsreglering, överlåta kvartersmark som är planlagd med egenskapen gång (a <sub>1</sub> ) till Blåsippan S:1.	--
<b><u>Blåsippan 4</u></b>			
<b>Byggrätt:</b>		Ingen ny eller markant utökad byggrätt	
B, S	B, S	--	Blåsippan 4 bör, genom fastighetsreglering, erhålla ett mindre markområde planlagt för B, S från Blåsippan S:1
<b><u>Blåsippan 5</u></b>			
<b>Byggrätt:</b>		Ingen ny eller markant utökad byggrätt	
B, S	B, S	Inga förändringar i fastighetsgränser.	--
<b><u>Blåsippan 6</u></b>			
<b>Byggrätt:</b>		Utökad byggrätt tillskapas	
B, S	B, S	Blåsippan 6 bör, genom fastighetsreglering, överlåta kvartersmark som är planlagt med egenskapen gång (a <sub>1</sub> ) till Blåsippan S:1.	Blåsippan 6 bör, genom fastighetsreglering, erhålla mark planlagt för B, S från Blåsippan S:1.
<b><u>Blåsippan 7</u></b>			
<b>Byggrätt:</b>		Ingen ny eller markant utökad byggrätt	
B, S, GATA <sub>2</sub>	B, S	Blåsippan 7 bör, genom fastighetsreglering överlåta mark planlagt som allmän plats GATA <sub>2</sub> till Tveten 1:1.	--
<b><u>Blåsippan 8</u></b>			
<b>Byggrätt:</b>		Nya byggrätter tillskapas	
B, S	B,S	--	Blåsippan 8 bör, genom fastighetsreglering erhålla mark planlagt för B, S från Blåsippan S:1.
<b><u>Blåsippan S:1</u></b>			
<b>Byggrätt:</b>		Nya byggrätter tillskapas som bör avstyckas respektive överlåtas till annan fastighet	

B, S, GATA <sub>2</sub>	B, S	Från Blåsippan S:1 bör avstyckning göras av ett markområde med användningen B, S för bildande av ny fastighet "Blåsippan X".	Blåsippan S:1 bör, genom fastighetsreglering, erhålla mark planlagd med egenskapen gång (a <sub>1</sub> ) från Blåsippan 3 och Blåsippan 6.
		Blåsippan S:1 bör, genom fastighetsreglering, överlåta mark planlagd som B, S till Blåsippan 4, 6 och 8.	
		Blåsippan S:1 bör, genom fastighetsreglering, överlåta mark planlagd som allmän plats GATA <sub>2</sub> till den kommunala fastigheten Tveten 1:1.	
<b><u>"Blåsippan X"</u></b>			
<b>Byggrätt:</b>	Föreslagen ny fastighet, bildad av nyttillkommen byggrätt inom Blåsippan S:1		
--	B, S	--	Föreslagen nybildad fastighet, avstyckad från Blåsippan S:1.
<b><u>Centrum 1</u></b>			
<b>Byggrätt:</b>	Utökad byggrätt tillskapas		
B, C, D, E	B, C, D, E	--	Centrum 1 bör, genom fastighetsreglering, erhålla mark planlagd för B, C, D, E från Tveten 1:1 och Centrum 2.
<b><u>Centrum 2</u></b>			
<b>Byggrätt:</b>	Utökad byggrätt tillskapas		
B, C, D, E, PARK	B, C, D, E	Centrum 2 bör, genom fastighetsreglering, överlåta ett markområde planlagt för B, C, D, E till Centrum 1 samt ett mindre markområde planlagt som allmän plats PARK till Fontin 1:1.	Centrum 2 bör, genom fastighetsreglering, erhålla mark planlagd för B, C, D, E från Tveten 1:1 och ett mindre markområde från Fontin 1:1.
			Då Centrum 2 är en tomträtt påverkar förändringar av fastighetsgränser även tomträttens storlek.
<b><u>"Centrum X"</u></b>			
<b>Byggrätt:</b>	Föreslagen ny fastighet, bildad av nyttillkommen byggrätt inom Tveten 1:1		
--	B, C	--	Föreslagen nybildad fastighet, avstyckad från Tveten 1:1
<b><u>"Centrum Y"</u></b>			
<b>Byggrätt:</b>	Föreslagen ny fastighet, bildad av nyttillkommen byggrätt inom Tveten 1:1		
--	C	--	Föreslagen nybildad fastighet, avstyckad från Tveten 1:1

<b>Fontin 1:1</b>			
<b>Byggrätt:</b>	Mindre område med byggrätt tillskapas, bör överlåtas till Centrum 2		
B, C, D, E, GATA <sub>1</sub> , GATA <sub>2</sub> , PARK	GATA <sub>1</sub> , GATA <sub>2</sub> , PARK	Fontin 1:1 bör, genom fastighetsreglering, överlåta ett mindre markområde med användningen B, C, D, E till Centrum 2.	Fontin 1:1 bör genom fastighetsreglering erhålla ett markområde planlagt för PARK från Centrum 2 samt ett område planlagt för GATA <sub>1</sub> från Sadelmakaren 11.
<b>Frölich 15</b>			
<b>Byggrätt:</b>	Utökad byggrätt tillskapas		
B, C, D, E, GATA <sub>2</sub>	B, C, D, E	Frölich 15 bör genom fastighetsreglering överlåta mark planlagd för allmän plats GATA <sub>2</sub> till Tveten 1:1.	Frölich 15 bör genom fastighetsreglering erhålla ett markområde planlagt för B, C, D, E från Gärdet 1:1.
<b>Frölich 16</b>			
<b>Byggrätt:</b>	Utökad byggrätt tillskapas		
B, C, D, E, GATA <sub>2</sub>	B, C, D, E	Frölich 16 bör överlåta mark planlagd för allmän plats GATA <sub>2</sub> till Tveten 1:1	--
<b>Gärdet 1:1</b>			
<b>Byggrätt:</b>	Mindre område med byggrätt tillskapas som bör överföras till annan fastighet		
B, C, D, E, GATA <sub>1</sub> , GATA <sub>2</sub> , GCVÄG, PARK	GATA <sub>1</sub> , GATA <sub>2</sub> , GCVÄG, PARK	Gärdet 1:1 bör genom fastighetsreglering överlåta mark planlagd för B, C, D, E till Frölich 15 och till Komministerängen 4.	Gärdet 1:1 bör genom fastighetsreglering erhålla mark planlagd som allmän plats GATA <sub>1</sub> och GATA <sub>2</sub> från Komministerängen 4.
<b>Komministerängen 4</b>			
<b>Byggrätt:</b>	Ny och utökad byggrätt tillskapas		
B, C, D, E, GATA <sub>1</sub> , GATA <sub>2</sub> ,	B, C, D, E	Komministerängen 4 bör överlåta mark planlagd som allmän plats GATA <sub>1</sub> och GATA <sub>2</sub> till Gärdet 1:1 samt GATA <sub>2</sub> till Tveten 1:1.	Komministerängen 4 bör genom fastighetsreglering erhålla mark planlagd som B,C, D, E från Gärdet 1:1.
<b>Köpmannen 2</b>			
<b>Byggrätt:</b>	Utökad byggrätt tillskapas		
B, C, D, E, GATA <sub>1</sub> , TORG	B, C, D, E	Köpmannen 2 bör överlåta mark planlagd som allmän plats GATA <sub>1</sub> och TORG till Tveten 1:1	Köpmannen 2 bör genom fastighetsreglering erhålla mark för ändamålet B, C, D, E från Tveten 1:1 och Köpmannen 5.
<b>Köpmannen 3</b>			
<b>Byggrätt:</b>	Ny byggrätt tillskapas som bör avstyckas till ny fastighet.		

B	B	Köpmannen 3 bör överlåta ett markområde planlagt som B till en nybildad fastighet "Köpmannen Y"	--
<b><u>Köpmannen 4</u></b>			
<b>Byggrätt:</b>		Ny byggrätt tillskapas som bör avstyckas till ny fastighet.	
B, E	B	Köpmannen 4 bör överlåta ett markområde planlagt som B till en nybildad fastighet "Köpmannen Y" samt markområde planlagt som E till en nybildad fastighet "Köpmannen Z".	--
<b><u>Köpmannen 5</u></b>			
<b>Byggrätt:</b>		Utökad byggrätt tillskapas. Ny byggrätts tillskapas som bör avstyckas till ny fastighet.	
B, C, D, E, TORG	B, C, D, E	Från Köpmannen 5 bör markområde för ändamålet B, C, D, E avstyckas/regleras till Köpmannen 2 respektive en nybildad fastighet, "Köpmannen X"	Köpmannen 5 bör genom fastighetsreglering erhålla mark planlagd som B, C, D, E från Tveten 1:1
		Köpmannen 5 bör genom fastighetsreglering överlåta mark planlagd för allmän plats TORG till Tveten 1:1	
<b><u>"Köpmannen X"</u></b>			
<b>Byggrätt:</b>		Föreslagen ny fastighet, bildad av nyttillkommen byggrätt inom Tveten 1:1 och Köpmannen 5	
--	B, C, D, E	--	Fastighet som kan nybildas genom avstyckning/ fastighetsreglering från Tveten 1:1 och Köpmannen 5.
<b><u>"Köpmannen Y"</u></b>			
<b>Byggrätt:</b>		Föreslagen ny fastighet, bildad av nyttillkommen byggrätt inom Tveten 1:1, Köpmannen 3 och 4	
--	B	--	Fastighet som kan nybildas genom avstyckning/ fastighetsreglering från Tveten 1:1, Köpmannen 3 och Köpmannen 4.
<b><u>"Köpmannen Z"</u></b>			
<b>Byggrätt:</b>		Föreslagen ny fastighet, bildad av nyttillkommen byggrätt inom Tveten 1:1 och Köpmannen 4	



--	E	--	Fastighet som kan nybildas genom avstyckning från Tveten 1:1 och Köpmannen 4, för ändamålet Tekniska anläggningar.
<b>Reparatören 5</b>			
<b>Byggrätt:</b>	Ny och utökad byggrätt tillskapas		
B, C, D, E, GCVÄG <sub>1</sub>	B, C, D, E	Reparatören 5 bör genom fastighetsreglering överlåta mark planlagd som allmän plats GCVÄG <sub>1</sub> till Tveten 1:1.	Reparatören 5 bör genom fastighetsreglering erhålla mark planlagd som B, C, D, E från Tveten 1:1
<b>Reparatören 6</b>			
<b>Byggrätt:</b>	Utökad byggrätt tillskapas		
B	B	--	--
<b>Sadelmakaren 10</b>			
<b>Byggrätt:</b>	Ny och utökad byggrätt tillskapas		
B, E, NATUR	B, E	Sadelmakaren 10 bör genom fastighetsreglering överlåta mark planlagd som allmän plats NATUR till fastigheten Tveten 1:1	--
<b>Sadelmakaren 11</b>			
<b>Byggrätt:</b>	Ingen förändring avseende byggrätt		
GATA <sub>1</sub>	<i>Ingen mark kvar inom planområdet</i>	Sadelmakaren 11 bör genom fastighetsreglering överlåta mark planlagd som allmän plats GATA <sub>1</sub> till Fontin 1:1.	--
<b>Trumpetaren 2</b>			
<b>Byggrätt:</b>	Ingen ny eller markant utökad byggrätt		
B, C	B, C	Inga förändringar i fastighetsgränser.	--
<b>Trumpetaren 3</b>			
<b>Byggrätt:</b>	Ingen ny eller markant utökad byggrätt		
B, C	B, C	Inga förändringar i fastighetsgränser.	--
<b>Trumpetaren 4</b>			
<b>Byggrätt:</b>	Ingen ny eller markant utökad byggrätt		
B, C	B, C	Inga förändringar i fastighetsgränser.	--
<b>Tveten 1:1</b>			
<b>Byggrätt:</b>	Nya byggrätter tillskapas som bör avstyckas till nya och regleras till befintliga fastigheter		

B, C, D, E, GATA <sub>1</sub> , GATA <sub>2</sub> , NATUR, PARK, TORG	GATA <sub>1</sub> , GATA <sub>2</sub> , GCVÄG <sub>1</sub> , NATUR, PARK, TORG	Tveten 1:1 bör, genom fastighetsreglering, överlåta mark planlagd med B, C, D, E till fastigheterna Centrum 1, Centrum 2, Köpmannen 2, Köpmannen 5, Köpmannen 6 och Reparatören 5.	Tveten 1:1 bör erhålla mark planlagd som allmän plats GATA <sub>1</sub> , GATA <sub>2</sub> , GCVÄG <sub>1</sub> , TORG och/eller NATUR från fastigheterna Blåsippan 7, Blåsippan S:1, Frölich 15, Frölich 16, Komministerängen 4, Köpmannen 2, Köpmannen 5, Reparatören 5 och Sadelmakaren 10.
		Från Tveten 1:1 bör mark med ändamålen B, C, D, E avstyckas till nya fastigheter, "Köpmannen X", "Köpmannen Y", Köpmannen Z", Centrum X och Centrum Y).	

## Markförvärv

Under rubriken Fastighetskonsekvenser beskrivs de markregleringar som föreslås inom planområdet utifrån framtagen plankarta. Marköverföringar i form av fastighetsregleringar föreslås att genomföras mellan flera av fastigheterna inom planområdet för att uppnå effektiv markanvändning. Det föreslås också att flera nya fastigheter ska bildas inom planområde, genom avstyckning.

Mark som planläggs som allmän plats ska överföras från privata fastigheter till närliggande kommunal fastighet. Avtal avseende överföring av allmän plats ska tecknas mellan Kungälv kommun och respektive fastighetsägare innan genomförande av berört delområde inom detaljplanen påbörjas.

## Ansvariga myndigheter/upplysningar

Bygglov, rivningslov och marklov söks hos Miljö- och byggnadsnämnden i Kungälv kommun.

Ansökan om fastighetsbildning, anläggningsförrättning med mera söks hos Lantmäteriet.

Ansökan om dispens från det generella biotopskyddet ställs till Länsstyrelsen i Västra Götaland.

Anmälan om avhjälpandeåtgärder eller upplysningar om en upptäckt förorening enligt Miljöbalken kap. 10 ska riktas till tillsynsmyndigheten vilket vanligtvis utgörs av Länsstyrelsen i Västra Götaland eller Miljö- och byggnadsnämnden i Kungälv kommun.

## Fastighetsrättsliga frågor

### Markägare

Kungälv kommun är fastighetsägare till Blåsippan 8, Fontin 1:1, Gärdet 1:1 och Tveten 1:1. Fastigheten Centrum 2 omfattas av en tomträtt som innehas av Kungälvbostäder. Övriga fastighetsägare och rättighetshavare som berörs av planen framgår av den till planen tillhörande fastighetsförteckningen.

### Erforderlig fastighetsbildning

Detaljplanen möjliggör att nya fastigheter kan bildas genom avstyckning och vid behov ihop med fastighetsreglering. Justeringar av flera befintliga fastighetsgränser inom planområdet bör genomföras, genom fastighetsreglering.

Kommunen ombesörjer ansökan om fastighetsbildning för bildandet av nya fastigheter på kommunal mark. Exploatörerna ansvarar för övrig nödvändig fastighetsbildning för genomförande av detaljplanen.

## Gemensamhetsanläggningar

Inom kvartersmarken i detaljplaneområde kan det uppstå behov av att förvalta gemensamma anläggningar. Omfattningen och antalet gemensamhetsanläggningar är beroende av hur kvartersmarken utformas. Exempel på gemensamma anläggningar är till exempel parkeringar, miljöhus, med mera. Inom kvartersmark ansvarar framtida berörda fastighetsägare för att ansöka om anläggningsförrättning för bildandet eller omprövning av eventuella gemensamhetsanläggningar med tillhörande samfällighetsföreningar.

Genom att bilda en gemensamhetsanläggning blir berörda fastighetsägare gemensamt ansvariga för anläggningarnas utförande och framtida drift. En gemensamhetsanläggning kan förvaltas direkt av delägarna i gemensamhetsanläggningen, eller så kan den förvaltas av en särskild bildad samfällighetsförening. Anläggningsförrättning ansöks hos och utförs av Lantmäteriet. Vid förrättningen fattas bland annat beslut om fördelning av kostnader för anläggningarna, andelstal, drift- och underhållsfrågor mm.

## Ledningsrätt

Markreservat för underjordiska ledningar (redovisat med "u<sub>1</sub>, u<sub>2</sub>" i detaljplanen) föreslås på några av de ytor där stora el- och teleledningarna kommer att ligga kvar efter plangenomförandet. Inom dessa områden kan även ledningsrätt för nya allmänna underjordiska ledningar upplåtas i den mån området inte redan är upplåtet för ledningsrätt. Flera av de tidigare detaljplanerna har markerade markreservat för underjordiska ledningar för ledningsdragningsarna. Placeringen av ledningar och markreservat kommer att studeras vidare i planens granskningsskede.

Ett markreservat för underjordiska ledningar säkras i plankartan för de huvudledningar för fjärrvärme som går genom Västra parken.

Eventuellt säkerställande av allmänna ledningar inom planområdet, till exempel kommunala vatten- och spillvattenledningar med tillhörande anläggningar, bör ske genom u-område på kvartersmark samt med ledningsrätt. Anläggningar inom kvartersmark för tekniska anläggningar redovisade med "E", kan upplåtas genom ledningsrätt.

Eventuellt säkerställande av icke kommunala ledningar genom ledningsrätt, servitut eller nyttjanderätt ansvarar respektive ledningsägare för. Bildande av ledningsrätt sker genom lantmäteriförrättning. Ansökan om bildande eller ombildande av ledningsrätt ombesörjs och bekostas av ledningsägaren, om inte annat finns överenskommet i avtal. Befintliga ledningsrätter lokaliserade inom planområdet finns redovisade i separat fastighetsförteckning. Planerad detaljplanläggning påverkan på befintliga rättigheter kommer att studeras närmare inför granskningsskedet.

## Servitut

Befintliga servitut, som är inskrivna i fastighetsregistret och lokaliserade inom planområdet finns redovisade i separat fastighetsförteckning. Planerad detaljplanläggning påverkan på befintliga rättigheter kommer att studeras närmare inför granskningsskedet.

Inom kvarteret Blåsippan och på fastigheten Frölich 16 planläggs en bestämmelse för att säkra möjligheten till gångpassage över kvartersmarken (a<sub>2</sub> i plankartan). Rättigheterna för gång säkras förslagsvis genom att det mellan belastade fastigheter och angränsande kommunal fastighet tecknas ett avtals- eller officialservitut.

## Markavvattningsföretag

Nordöst om planområdet är Trankärrsbäcken belägen. Där finns ett befintligt markavvattningsföretag, Ångegårde TF 1943. Under detaljplanearbetet har bedömningen gjorts att markavvattningsföretaget inte påverkas av pågående detaljplanläggning eller efterföljande byggnation. Någon omprövning av markavvattningsföretaget är därför inte aktuell.

## Ekonomiska frågor

### Detaljplaneekonomi

Mellan exploatörerna och Kungälv kommun har ett samverkansavtal upprättats som reglerar kostnader för upprättande av detaljplan. I och med detta kommer Kungälv kommun inte att ta ut planavgift för exploatörernas fastigheter inom planområdet i samband med bygglov.

Övriga fastighetsägare vars fastigheter får utökad byggrätt ska debiteras planavgift i samband med eventuell ansökan om bygglov som avser nyttjande av den utökade byggrätten.

### Ekonomiska konsekvenser

Genomförandet av detaljplanen kommer generera kostnader och intäkter såsom:

#### Kostnader för kommunen

- Utbyggnad av va-ledningar och upprättande av förbindelsepunkt, vilket finansieras av anslutningsavgift.
- Eventuell sanering/efterbehandlingsåtgärder på kommunal mark och allmän plats.
- Del av utbyggnad av allmän plats.
- Teknisk infrastruktur under mark, så som VA, fjärrvärme, el och tele. Detta omfattar flytt av befintliga ledningar samt nybyggnation.
- Lantmäteriförrättningar.

#### Intäkter för kommunen

- Genom detaljplanen tillskapas värde genom nytillkomna och utökade byggrätter på kommunal mark. Kommunen kommer få intäkter genom markförsäljning, exploateringsbidrag, medfinansieringsersättning samt eventuellt kommande parkeringsfriköp där exploatören inte löser parkering inom egen fastighet. Kommunen får också intäkter i form av anslutningsavgift till det kommunala Va-systemet.

#### Kostnader för exploatörerna

- Del av utbyggnad av allmän plats, exploateringsbidrag
- Fastighetsbildning samt bildande av gemensamhetsanläggningar.
- Eventuella markköp.
- Anslutningsavgift för upprättande av förbindelsepunkt för VA samt anläggande och underhåll av fördröjningsmagasin för dagvatten.
- Anslutningsavgifter för el-, tele- och bredbandsnät.
- Eventuell anslutningsavgift för fjärrvärme.
- Eventuell sanering/efterbehandlingsåtgärder på egen kvartersmark
- Samtliga åtgärder inom kvartersmark exklusive kommunens åtaganden enligt ovan.
- Lantmäteriförrättningar.
- Medfinansieringsersättning

#### Intäkter för exploatörerna

- Genom detaljplanen tillskapas värde genom nytillkomna eller utökade byggrätter för exploatörerna.

#### Kostnader för övriga fastighetsägare

- Detaljplanen innebär inga direkta kostnader för övriga fastighetsägare inom planområdet.
- Väljer övriga fastighetsägare inom planområdet att genomföra åtgärder inom sina fastigheter, så får de stå för dessa kostnader.
- Planavgift. Vid ansökan om bygglov som avser nyttjande av tillkommen byggrätt.

#### Intäkter för övriga fastighetsägare

- Genom detaljplanen tillskapas värde genom utökad byggrätt för enstaka fastighet. Detaljplanen innebär inga direkt intäkter för övriga fastighetsägare inom planområdet.

### Avgifter

Anslutningsavgifter för el, fiber, vatten, spillvatten och dagvatten ska betalas enligt vid varje tillfälle gällande taxa.



## Framtida driftkostnader

På grund av detaljplanläggningen kommer kommunen, som huvudman för allmän plats, få en ökad återkommande kostnad för drift och underhåll. Detta då det anläggs nya anläggningar inom allmän platsmark så som till exempel gata, gångvägar och utökad parkmark.

Fastighetsägare och exploatörer inom planområdet kommer att ansvara och bekosta drift och underhåll av befintliga och nya anläggningar inom kvartersmark samt anläggningar som eventuellt tjänar fastigheten exklusivt men som är placerade på allmän platsmark.

Ledningsägare ansvarar för drift och underhållskostnader för sina ledningar.

## Tekniska frågor

### Vatten och avlopp

Detaljplaneområdet ligger inom kommunens verksamhetsområde för vatten, spill- och dagvatten (VA). Kommunen ansvarar för utbyggnad av vatten-, spillvatten- och dagvattenledningar inom området. Befintliga bebyggda fastigheter i planområdet är redan idag anslutna till kommunalt VA. Tillkommande bebyggelse ska anslutas till det kommunala VA-nätet. Anslutningspunkter för vatten, spill- och dagvatten kommer att upprättas i varje ny fastighets omedelbara närhet.

En VA-utredning är framtagen för planområdet och ska ligga till grund för kommande detaljprojektering (Nytorgstaden VAD-utredning, 2022-01-25). Någon större nybyggnation av vatten och spillvattenledningar för kapacitetsökning bedöms inte krävas. Viss utbyggnad krävs dock för att nå nytillkomna byggrätter. Då delar av ledningssystemet är äldre kommer omläggning av flera ledningar att planeras in i samband med ombyggnation av vägar och övrig exploatering inom planområdet. Omläggning kommer samtidigt att krävas där befintliga VA-ledningar kommer i konflikt med föreslagna och befintliga fastighetsgränser. Dimensionering av nya ledningar bör ses över i samband med detaljprojekteringen.

Inom delar av området finns sannolikt kopplingar där dräneringsvatten från källare är anslutet till spillvattensystemet. I samband med ny-/omläggning av spillvattenledningar inom planområdet bör dessa anslutningar om möjligt kopplas bort från spillvattensystemet, vilket ligger på fastighetsägaren. Pumpning kommer förmodligen krävas för vissa fastigheter. Anläggningsavgifter för vatten, spillvatten och dagvatten ska anläggas enligt vid var tillfälle gällande taxa.

### Tryckstegring

För nytillkomna byggnader inom området Sadelmakaren krävs lokal tryckstegring där våningsantalet överstiger 3 våningar. För övriga delar av planområdet krävs lokal tryckstegring för nytillkomna byggnader som överstiger 9 våningar. Det är fastighetsägaren som ansvarar för att anlägga, äga och drifta lokal tryckstegringsanläggning.

### Brandvatten

Ingen utbyggnad av brandposter bedöms krävas. Brandvattenförsörjningen inom planområdet bedömt tillräcklig för att klara tillkommande byggnation.

### Dagvatten

En dagvattenutredning är framtagen som visar förslag på lösningar avseende hantering av dagvatten inom planområdet. Befintliga fastigheter inom planområdet är redan idag anslutna till det kommunala dagvattennätet, dit även nytillkomna fastigheter ska ansluta sig.

Dagvatten från hårdgjorda ytor ska infiltreras och fördröjas inom fastigheten innan avledning sker till det kommunala ledningsnätet för dagvatten. Kungälv kommun anlägger och driftar allmänna dagvattenlösningar som anläggs inom allmän plats. För hantering av dagvatten inom kvartersmark ansvarar respektive fastighetsägare.

Fördröjning på allmän platsmark föreslås ske genom skelettjordar med träd som bidrar med både rening och fördröjning, något som kan ske längs med gator och på torg. I Västra parken föreslås anläggande av

en översvämningsyta, som kan hantera vatten som kommer från högre liggande markområden utanför planområdet.

För kvartersmark är förslaget att fördröjning av dagvatten ska ske genom öppna lösningar, till exempel regnbäddar. Fördröjt dagvatten föreslås sedan ledas till befintligt kommunalt dagvattensystem med utlopp i dike vid Hantverksgatan för den östra delen av planområdet och i Komarksbäcken, nära Kongahällavägen, för de västra/centrala delarna av området. Information och anvisning erhålls från kommunens VA- enheten.

För att förhindra översvämming till följd av skyfall inom planområdets lågpunkter behöver höjdsättning studeras i samband med ny- och ombyggnation, vilket respektive fastighetsägare/exploatör ansvarar för.

## Gator och allmän plats

Kungälv kommun ansvarar, så som huvudman för allmän plats, för om- och utbyggnad av gator, gång- och cykelvägar, parkområden, torgytor och övriga anläggningar inom allmän plats.

Om- och utbyggnadsordningen för de förändringar som behöver göras på allmän plats kommer att planeras tillsammans med utbyggnadsordningen för byggrätterna inom området. Detta för att dessa ska synkronisera med varandra och skapa så lite olägenhet som möjligt för de som rör sig inom och genom planområdet.

De största förändringarna avseende den allmänna platsen inom planområdet avser att del av nuvarande torgyta och det gamla busstorget kommer att bebyggas och nya torgytor tillskapas. Samtidigt som Västra parken kommer att utökas med nya grönytor mot norr.

Utbyggnad och anpassningar kommer att behöva göras för gatunätet samt gång och cykelstråk inom planområdet. Dessa åtgärder utförs av Kungälv kommun och syftar bland annat till att öka trafiksäkerhet, trivseln i stadsrummet, hantering av dagvatten och framkomlighet för alla som vistas i gaturummet, gående, cyklister, bilar och kollektivtrafik. Tillgång till säker cykelparkering med väderskydd i anslutning till busshållplatser avses att tillskapas. Samordning med Västtrafik avseende detta planeras innan genomförande.

## Buller och Vibrationer

Plankartan redovisar de byggnadsbestämmelser som avser skydda bostäder från störande trafikbuller och vibrationer. De underlag som tagits fram avseende buller bör inte bara utnyttjas för att bostadsbebyggelsen ska klara lagens krav utan också för att skapa en så god ljudmiljö som möjligt över lag i Nytorgstaden.

## Parkering

Idag finns både allmänna och privata parkeringar inom planområdet. Framtida parkeringsbehov för handel föreslås att lösas genom samnyttjande i gemensamma anläggningar och parkeringsfriköp av parkering på kommunal mark. För bostadsparkering planeras en kombination av olika parkeringslösningar, till exempel parkering inom egen fastighet, gemensamhetsanläggning och/eller parkeringsfriköp för parkering i kommunal anläggning.

Den vid tidpunkten för prövningen gällande parkeringsnormen för Kungälv kommun ska tillämpas och det är Kungälv kommun som bedömer och avgör om parkeringsfriköp är möjligt att erbjuda, detta hanteras i samband med kommande exploaterings- och marköverlåtelseavtal.

Parkering inom allmän plats ska ägas och anläggas av Kungälv kommun.

## Parkering under byggtiden

Under byggtiden kommer ersättningsparkering att behövas för några av exploatörernas fastigheter. Utgångspunkten är att ersättningsparkering där det är möjligt ska lösas inom de egna fastigheterna. Kommunen kommer inför genomförande av detaljplanen undersöka möjligheterna att ordna viss ersättningsparkering på kommunal mark.

## Markmiljö

Utredning har visat att det förekommer föroreningar i marken inom delar av planområde.

I planområdets lerdominerade mark är de naturliga nivåerna av arsenik och kobolt förhöjda. Detta är inte att se som en förorening. Detta behöver dock beaktas vid ett eventuellt framtagande av platsspecifika riktvärden eller åtgärdsåtgärder för en sanering. De faktiska haltnivåerna får också betydelse vid till exempel bortforsling av schaktmassor för deponi eller hantering av länsvatten från schakter. Förhöjda nivåer kan i sådana fall, innebära att bortskaffande av massor fördyras då antalet mottagare begränsas och att länsvatten kräver mer långtgående rening för att kunna släppas tillbaka i naturen.

För att karaktärisera schaktmassor inför bortskaffande och för att veta var sanering eventuellt kan komma krävas, erfordras kompletterande miljötekniska markundersökningar inom delar av planområdet. Det kan bli aktuellt att genomföra sanering på några av fastigheterna i anslutning till det gamla busstorget och Västra parken. Innan efterbehandling påbörjas ska en anmälan om avhjälpandeåtgärder göras till kommunens miljöenhet. Marksanering ska sedan ske utifrån framtagna undersökningar och beslut innan byggnation påbörjas.

### **Avfall**

För avfallshanteringen gäller "Avfallsföreskrifter Kommunal författningssamling" som är antagen av kommunfullmäktige. Miljöhus/miljöutrymmen bör vara väl tilltagna för att kunna erhålla full sortering, samt ska utformas utifrån gällande avfallsföreskrifter och övriga anvisningar från kommunen. För att underlätta källsortering bör det finnas sorteringsmöbler i bostäderna, exempelvis sorteringsåtgärder under diskbänken.

### **Värme**

För uppvärmning rekommenderas att "Miljöprogram för bostäder i Kungälv kommun" följs.

Det finns fjärrvärme utbyggt inom planområdet. Kungälv kommun ser positivt på uppvärmning genom fjärrvärme. Uppvärmning kan ske med fjärrvärme alternativt med enskilda lösningar. Exploatörerna ansvarar för att samråda kring villkoren för fjärrvärmeanslutning och teckna avtal med Kungälv energi om så önskas.

### **El och fiber, tele**

Kungälv Energi och Skanova har elledningar respektive fiber-/teleledningarna inom planområdet. Ledningarna är dragna i allmän platsmark som gata, torg och park, men flera ledningar är också dragna över kvartermarken i området.

Kungälv Energi ansvarar för utbyggnad av elnätet och flera nya transformatorstationer kommer att behöva placeras inom planområdet. Transformatorstationernas placeringar kommer att studeras ytterligare under granskningskedet och specificeras i sin placering där det är möjligt.

Ombyggnad, utbyggnad och anslutning av el- och fiberförsörjning ska ske i samråd med nätägaren. Exploatören ansvarar för att avtala med respektive nätägare kring villkoren för anslutning.

### **Växter, park och natur**

Det är Kungälv kommun så som huvudman för allmän plats inom planområdet som ansvarar för åtgärder avseende växlighet, naturvärden och grönytor inom allmän plats. Kungälv kommun avser att arbeta medvetet vid planering av parker och natur samt val av nya växter och träd inom Nytorgstaden. Som stöd för detta och vid prioriteringar mellan åtgärder som påverkar grönstrukturen planerar Kungälv kommun att stödja sig på det resultat och underlag som tagits fram genom verktyget ESTER.

Grönytor inom Nytorgstaden med dess framtida träd och växter är tänkta att stärka den biologiska mångfalden genom stor artrikedom. Detta kommer delvis ske inom Västra parken som kommer att utvidgas mot nordväst för att omfatta yta som idag är en del av det gamla busstorget. För att bidra till grönska och svalka längs med gator inom planområdet och samtidigt rena och fördröja dagvatten föreslås att nya träd ska planteras i gatuområdena, framför allt längs Uddevallavägen.

### **Skyddsvärden**

Exploatörerna ansvarar för att i samband med sin byggnation tillse att de inte skadar naturvärden både på kvartermark och allmän plats.

*Allé*

De biotopskyddade alléträd som finns inom planområdet ska vid exploatering, där det bedöms möjligt, bevaras eller flyttas till annan plats. För biotopskyddade träd som ska bevaras ska ett trädskyddsområde upprättas kring respektive träd. Trädskyddsområdet ska skydda träden under byggnationens entreprenadskede och bör ha en radie på cirka 5 - 15 meter baserat på trädets rotutbredning.

*Bäck*

Inom kvarteret Sadelmakaren utgör den bäck som rinner genom området ett naturvärde som kommer att bevaras genom att marken planläggs som naturmark. Även två ekar norr om bäcken kommer att bevaras och fredas genom samma planbestämmelse.

**Tillstånd**

Respektive framtida exploatör och fastighetsägare ansvarar för och bekostar erforderliga tillstånd, dispenser etcetera för sitt genomförande av exploateringen inom detaljplanen.

Ida Brogren  
Planchef

Samhälle och utveckling

Oskar Mikaelsson  
Planarkitekt

Samhälle och utveckling



## **MEDVERKANDE TJÄNSTEPERSONER & KONSULTER**

Kungälv kommun 2022-04-14

### **För Samhälle och utveckling**

Agne Mårtensson - *Byggprojektledare*

Andreas Dahlqvist - *Kommunekolog*

Andreas Rutgersson - *Trafikplanerare*

Cecilia Eriksson – *Planarkitekt*

Emilia Ruist - *Landskapsarkitekt*

Emelie Skarp - *Mark och exploateringsingenjör*

Fredrik Horn - *Miljö- och hälsoskyddsinspektör*

Fredrik Olsson – *Mark och exploateringsingenjör*

Hanna Bäck - *Trädgårdsingenjör*

Ida Brogren - *Planchef*

Johan Hellborg – *Planarkitekt*

Jenny Bjönness Bergdahl – *trafikstrateg*

Lina Junedahl - *Ingenjör*

Oskar Mikaelsson – *Planarkitekt*

Madeleine Wollbrant - *Mark och exploateringsingenjör*

Malin Gustafsson – *Trädgårdsingenjör*

Mattias Gustafsson - *Byggprojektledare*

Maria Örenfors – *Planarkitekt*

Stina Gunnarsson - *Projektledare*

Sandra Vokstrup - *Mark och exploateringsingenjör*

Tobias Edner - *VA-ingenjör*

Ulf Liljankoski – *Planarkitekt*

Åsa Johansson - *Stadsarkitekt*

### **Konsulter**

Anna Kulginova - *Arkitekt* – Werner Arkitekter

Ida Bjärmark - *Arkitekt* – Werner Arkitekter