

PLANBESKRIVNING

Antagandehandling, upprättad 2019-11-18

PBL 2010:900, utökat förfarande

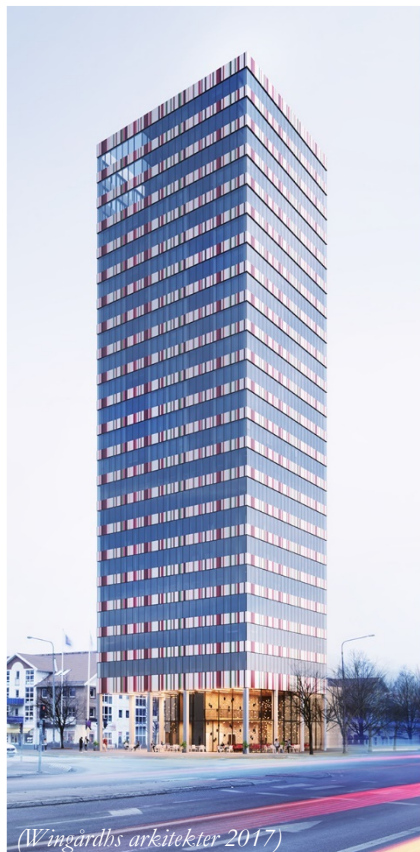
Aktnr. 1815

Ärendenr. KS2016/1447

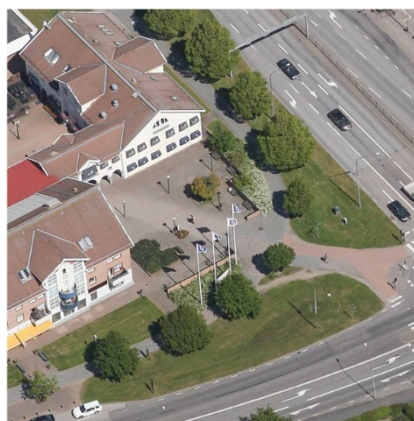
Antagen av KF 2019-12-05

Laga kraft 2020-05-26

Tidig skissidé fasadutförande punkthus



Tidig skissidé fasadutförande tillbyggnad



Plats för placering av punkthus

Detaljplan för centrum, detaljhandel och bostäder

KVARTER 14 - KONGAHÄLLA

Del av Gärdet 1:1, Intendenten 1, 2 och S:1

SAMHÄLLE & UTVECKLING

**KUNGÄLV
KOMMUN**



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

INNEHÅLL

1. INFORMATION	2
Handläggning och ny detaljplan under pågående genomförandetid	3
2. PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	4
3. PLANDATA	4
Lägesbestämning, areal, markägoförhållanden	4
4. TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	5
Kommunala beslut	5
Planprogram, förordnanden, detaljplan	5
Kommunala styrdokument	5
5. FÖRENLIGHET MED MILJÖBALKEN	6
Miljömål (Agenda 2030)	6
Behovsbedömning (6 kap. MB)	7
Riksintressen (3 och 4 kap. MB)	7
Miljökvalitetsnormer (5 kap. MB)	7
Biotopskydd (7 kap. 11 § MB)	8
6. VEGETATION, GEOTEKNIK MED MERA	8
Mark, vegetation	8
Geoteknik, radon	9
Förorenad mark	9
Fornlämningar, kulturmiljö	9
7. BEBYGGELSEMILJÖ	10
Användningar (verksamheter, bostäder)	10
Stadsbild, skuggbildning	10
Tillgänglighet, friytor, allmän plats, gångstråk	12
Sociala aspekter	13
8. GATOR OCH TRAFIK	13
Gatunät, gång-, cykel-, mopedtrafik	13
Kollektivtrafik	14
Parkering, varumottagning, utfarter	14
9. STÖRNINGAR OCH RISKER	15
Buller	15
Vibrationer	16
Räddningstjänsten, transport av farligt gods	16
Skyfall, översvämning	16
10. TEKNISK FÖRSÖRJNING	17
Vatten, avlopp, dagvatten	17
Värme	17
El, fiber med mera	18
Avfall	18
11. GENOMFÖRANDEBESKRIVNING	18
Organisatoriska frågor	18
Ansvar för anläggningar	19
Fastighetsrättsliga frågor	20
Ekonomiska frågor	21
Tekniska frågor	22
MEDVERKANDE	23

1. INFORMATION

En detaljplan är ett juridiskt dokument som styr hur marken får användas för ett område inom kommunen, exempelvis för bostäder eller handel. En detaljplan får även reglera placering, utformning och utförande. Mer exakt placering, utformning och utförande framstår först i bygglovprövning, vari mer detaljerade paragrafer i plan- och bygglagen skall följas. En detaljplan består av en plankarta med planbestämmelser, som är juridiskt bindande, och en planbeskrivning (denna handling, inte juridiskt bindande) ska underlätta förståelsen av plankartan och ställningstaganden inför den.

Planhandlingar

- Plankarta (juridiskt bindande)
- Planbeskrivning (inte juridiskt bindande) = denna handling

Urval handlingar under planarbetet

- Granskningsutlåtande 2019-11-18
- Fastighetsförteckningar (publiceras ej på internet)
- Grundkarta (ingår i plankartan)
- Samrådsredogörelse 2019-06-03
- Behovsbedömning 2018-01-22

Utredningar och riktlinjer ordnade enligt tema

- Studie av stadsbild, lokal påverkan, 2019-07
- Studie av utökad byggnadshöjd för punkthuset kvarter 14, februari 2018
- Gestaltungsprogram för Kongahälla Östra, 2015-10-22
- Miljöprogram för Kongahälla, 2010-09-24, rev 2015-05-13
- Parkering, skissalternativ, Sigma, 2019-09-10
- Trafikbullerutredning Gärdet 1:1 Östra Kongahälla, ÅF, 2017-08-21
- Trafikanalys Kongahälla, Sweco, 2013-12-05
- Luftmiljöutredning, Ramböll, 2019-01-23
- Geoteknik utlåtande, Cowi, 2019-09-11
- Geoteknisk utredning, WSP, 2008-05-21
- Geoteknik – sättningsutredning, WSP, 2009-09-11
- Geoteknik – kompletterande stabilitet, WSP, 2015-10-14
- Miljöteknisk markundersökning, Golder Associates, 2005-10-21
- Risker med transport av farligt gods Norconsult 2015-10-20
- Skyfallsutredning och fördröjningslösningar, Sigma, 2019-10-29
- Haltberäkningar, SMHI, 2015-06-30
- VA- och dagvattenutredning, Sweco Environment, 2015-06-10

Handlingarna listade ovan (förutom fastighetsförteckning) finns under en tid fr.o.m. beslut om antagande på Kungälv's kommuns hemsida: www.kungalv.se. Inom hemsidan, sök på: aktuella planer. Olika handlingar finns kategoriserade under olika skeden (samråd och granskning). För ytterligare information om detaljplanen, kontakta kommunens kundcenter på telefonnummer 0303 - 23 80 00.

Handläggning och ny detaljplan under pågående genomförandetid

Planarbetet (ärendenr. KS2016/1447) startade år 2016 och har handlagts enligt plan- och bygglagen PBL 2010:900, med utökad förfarande (5 kap. 7 § PBL).

Efter granskningstiden har kommunen inte ändrat sitt förslag väsentligt. Inga förändringar i sak vilka påverkar miljön inom planområdet har vidtagits. Enbart redaktionella ändringar har vidtagits, i syfte ökad läsbarhet. Bl.a. har i denna planbeskrivning viss text från utredningar hörande till detaljplanen strukits och i plankartan smärre omformuleringar gjorts. Hänvisningar till och slutsatser från utredningar kvarstår.

För detaljerad information om handläggning, se beslut om antagande.

Planområdet omfattas av gällande detaljplan Kongahälla Östra, antagen 2016-05-19, lagakraftvunnen 2016-07-14, med genomförandetid om 5 år till 2021-07-14. Genomförandetiden skall framförallt säkerställa att de som har en rätt i enlighet med detaljplanen kan nyttja denna under pågående genomförandetid. En detaljplan får ändras eller upphävas före genomförandetidens utgång, under vissa förutsättningar (4 kap. 39 § PBL). I aktuellt fall hade gällande detaljplan Kongahälla östra inte fått ersättas om någon fastighetsägare som berörs hade motsatt sig det. Ingen fastighetsägare som berörs har motsatt sig att gällande detaljplan upphävs i aktuell del före pågående genomförandetids utgång.

2. PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Aktuell ny detaljplan rör en tillbyggnad, ett punkthus och allmän platsmark. Syftet med nya detaljplanen är, jämfört med gällande detaljplan Kongahälla Östra, att stärka användningarna centrum och detaljhandel och den aktivitet dessa tillför staden, och därtill att stärka befintligt gångstråk som är en del av det längre, viktiga stråk som förbinder äldre och nyare delar av staden, i väster och söder respektive öster. Allmänhetens tillgänglighet, rörlighet och intresse av platsen skall främjas och säkras. Staden har mycket att vinna på att denna för dess centrala del framträdande plats och viktiga knutpunkt visas omsorg, vad gäller funktioner och byggnader, ytor mellan byggnader och upplevelsen av dessa från kort och längre avstånd. Utöver användningarna centrum och detaljhandel rymmer detaljplanen, i dess punkthus, möjlighet till en betydande andel bostäder.

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

3. PLANDATA

Lägesbestämning, areal, markägförhållanden

Planområdet ligger i en för Kungälv's centrala del framträdande plats och viktig knutpunkt, och utgörs av två geografiskt avskilda delar, del A och B. Planområdet är totalt cirka 0,15 hektar (1 500 kvm).



Bild: Planområdets läge i Kungälv redovisat i gul prick.

Del A (kvarter 14) rymmer byggrätt för punkthus och allmän platsmark inklusive del av stråk, och ligger i hörnet Uddevallavägen-Kongahällagatan. Del B rymmer byggrätt för tillbyggnad invid fasad till befintlig byggnad (stormarknad), norr om mindre torg.



Bild: Flygfoto 2018, med planområdets två delars ungefärliga lägen redovisade i gula ringar



Detaljplanen berör del av fastigheterna Gärdet 1:1, Intendenten 1 och 2 samt samfälligheten Intendenten S:1. Fastigheten Gärdet 1:1 (del A, kvarter 14) ägs av Kungälv's kommun. Intendenten 1 och 2 är i privat ägo. Samfälligheten, Intendenten S:1 (del B, tillbyggnaden) är delägd i privat ägo. Huvuddelen av den mark inom planområdet som inte skall bebyggas skall tas över av kommunen. Det pågår även fastighetsbildningar för att reglera nya byggrätter som fastlagts i detaljplanen för Kongahälla östra.

4. TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Kommunala beslut

- Kommunfullmäktige godkände § 190/2016-06-16 markupplåtelseavtal avseende kvarter 14, mellan kommunen och exploatör Därefter har beslut om tilläggsavtal avseende fattats i omgångar. (ärendenr. KS2015/1732).
- Kommunfullmäktige antog § 153/2016-05-19 detaljplan för Kongahälla östra, vari nu aktuellt planområde ingår (ärendenr. KS2015/2039).
- Kommunfullmäktige godkände 2008-04-17 detaljplaneprogram för området Kongahälla.

Planprogram, förordnanden, detaljplan

Planprogram

Ett planprogram låg till grund för utvecklingen av området Kongahälla. Planprogrammet med tillhörande kvalitetsprogram (2008-04-17) beskriver bland annat vad som skall känneteckna den nya delen av staden. I planprogrammet föreslogs för markområdet kvarter 14 en hög byggnad.

Förordnanden

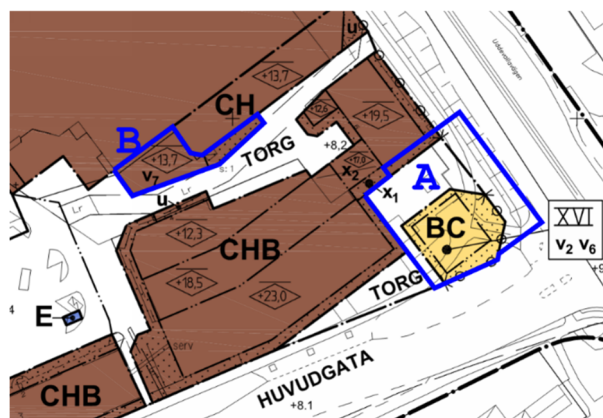
För planområdet saknas förordnanden.

Detaljplan

Sedan datum 2016-07-14 för laga kraft har aktuellt planområde omfattats av gällande detaljplan för Kongahälla östra (kommunens akt.nr. 1811, Lantmäteriets beteckning 1482-P193), antagen 2016-05-19, med genomförandetid om 5 år till 2021-07-14.

Detaljplan för Kongahälla östra medgav för nu aktuellt planområdes del A användningarna allmän platsmark torg och kvartersmark centrum (C) och bostäder (B), med byggrätt för punkthus (18 våningar), och för nu aktuellt planområdes del B användningarna centrum (C) och detaljhandel (H), med byggrätt för tillbyggnad.

Bild: Utdrag ur plankarta detaljplan för Kongahälla östra, och nu aktuellt planområdes två delar A och B



Kommunala styrdokument

Översiktsplan

Kungälv kommunens gällande översiktsplan (ÖP 2010), (antagen 2012-01-19, aktualitetsförklarad 2016-04-21), har som mål att centralorten ska stå för huvuddelen av kommunens tillskott av bostäder och verksamheter. En mer sammanhållen bebyggelse med korta avstånd ska eftersträvas. Kungälv bör därför i första hand växa genom kompletterande bebyggelse i de centrala delarna, framförallt i de stationsnära lägena och i anslutning till kollektivtrafik.

Planförslaget överensstämmer med kommunens översiktsplan.

Kommunfullmäktiges strategiska mål

Kommunfullmäktiges nu gällande strategiska mål beslutades 2018-12-06. De lyder:

- Att ge goda förutsättningar för livslångt lärande
- En trygg omsorg med valmöjligheter genom hela livet
- Att ge möjligheter till en aktiv fritid för alla åldrar
- Att alla medborgare ska ha möjlighet att delta i ett rikt och aktivt kulturliv
- Att medborgare och näringsliv ska känna ökat förtroende för kommunen
- En ökad samordning mellan infrastruktur och byggnation i hela kommunen
- Att underlätta för invånare och företag som vill reducera klimatutsläppen
- Att nå Sveriges lägsta arbetslöshet med utbildning, arbete, sysselsättning för de som står längst från arbetsmarknaden

Kommunfullmäktiges tidigare strategiska mål, gällande vid planarbetets start, löd:

- I Kungälv finns arbete åt alla

-
- Attraktivt boende
 - Minskad segregation
 - Minskad miljö- och klimatpåverkan
 - Gör rätt från början - investera i barn och unga
 - Strategiska förutsättningar (balans mellan ekonomi, kvalitet och behov)

Planförslaget är förenligt med strategiska nu och tidigare gällande målen.

Näringslivsplan och bostadsförsörjningsprogram

Kommunens näringslivsplan 2016-2020 (beslutad 2016-04-27) anger bl.a., relevant för nu aktuellt planförslag: Antalet årsverken inom turism och handel ska årligen öka. Kungälv har utrymmet för såväl en utvecklad dagbefolkning som en fungerande attraktiv helg- och kvällsekonomi. Förtätningen av bostäder skall ge en levande stad och en bättre kommersiell stadsutveckling. Handel, restauranger, kaféer och andra verksamheter behöver en dagbefolkning som berikar staden med sin närvaro och sin konsumtionskraft. Ytterligare boendeanläggningar i form av ett hotell till i staden är centralt för utvecklingen av livet mellan husen.

Kommunens bostadsförsörjningsprogram 2017-2019 (antaget december 2017) anger att bostadsbyggnationen under perioden främst ske inom tätorterna Kungälv, Ytterby och Diseröd. Bostäder ska lokaliseras med god tillgänglighet, närhet till service, skola, kollektivtrafik, rekreationsområden, hushållssortering samt att rörelse med gång och cykel ska främjas. Inom det samlade bostadsbyggandet ska det finnas blandade upplåtelseformer och varierande boendeformer.

Planförslaget är förenligt med näringslivsplanen och bostadsförsörjningsprogrammet.

5. FÖRENLIGHET MED MILJÖBALKEN

Enligt 2 kap. 2 § plan- och bygglagen (PBL) ska planläggning syfta till att mark- och vattenområden används för det eller de ändamål som områdena är mest lämpade för med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov. Företräde ska ges åt sådan användning som från allmän synpunkt medför en god hushållning. Bestämmelserna om hushållning med mark- och vattenområden i 3 och 4 kap. miljöbalken (MB) ska tillämpas.

Planförslaget är förenligt med en från allmän synpunkt lämplig användning av mark- och vattenresurser, enligt 2 kap. 2 § PBL och 3 och 4 kap. MB. Fortsättning följer nedan.

Miljömål (Agenda 2030)

FN antog i september 2015 Agenda 2030 och dess 17 globala utvecklingsmål. Målen syftar till att uppnå en socialt, miljömässigt och ekonomiskt hållbar värld till år 2030. Länder som har skrivit under agendan har åtagit sig att från och med den 2016-01-01 leda världen mot en hållbar och rättvis framtid.

Sverige har skrivit under agendan och ansvarar för det svenska genomförandet. Sveriges kommuner och regioner har en viktig roll i arbetet för att nå målen (globalamalen.se). Sveriges riksdag beslutade år 1999 (och 2005) om 16 nationella miljö kvalitetsmål för Sverige (sverigesmiljomal.se). Västra Götalandsregionen och Länsstyrelsen har tagit fram regionala miljömål. Kungälv kommunens lokala miljömål anges i rapport Miljömål för Kungälv kommun från 2014. De lokala målen är de nationella, anpassade till lokala förhållanden.

Det för aktuellt planförslag mest relevanta målen är:

- Globalt miljömål Hållbara städer och samhällen & nationellt miljömål God bebyggd miljö
- Globalt miljömål Bekämpa klimatförändringarna & nationellt/lokalt miljömål Begränsad klimatpåverkan.
- Nationellt/lokalt miljömål Frisk luft

Planförslaget är förenligt med miljömålen. Genom förtätning centralt i Kungälv, nära befintlig service, kollektivtrafik och övrig infrastruktur, är förutsättningarna goda att klara flera delar av vardagslivet utan bil. Dock är luftkvaliteten i centrala staden ansträngd. Sett till målet Frisk luft får förtätning i kollektivtrafik-nära lägen anses bra i globalt perspektiv, men sämre ur det lokala perspektivet Kungälv stad.

Behovsbedömning (6 kap. MB)

Ändring trädde i kraft 2018-01-01 (SFS 2017:955) av 6 kap. miljöbalken (MB). För planer vilka upprättas av kommunen och har påbörjats före 2018-01-01 gäller tidigare gällande 6 kap. MB, och därmed att dessa skall behovsbedömmas enligt tidigare 6 kap. 11 § MB. Aktuellt planarbete påbörjades före 2018-01-01.

Enligt tidigare gällande 6 kap. MB är syftet med en behovsbedömning att i tidigt skede integrera miljöaspekter i planen så att en hållbar utveckling främjas. En behovsbedömning leder fram till ställningstagande om planens genomförande kan antas leda till betydande miljöpåverkan (BMP). Om planens genomförande kan antas leda till BMP skall en miljöbedömning enligt tidigare gällande 6 kap 11-13 §§ MB, inklusive miljökonsekvensbeskrivning (MKB), genomföras. Behovsbedömningen ska samrådats med länsstyrelsen.

En behovsbedömning för aktuellt planarbete togs fram 2018-01-22. Enligt behovsbedömningen kan planens genomförande inte antas medföra betydande miljöpåverkan. Behovsbedömningen godkändes av kommunstyrelsen 2018-02-08 genom delegationsbeslut. Den samråddes med länsstyrelsen tillsammans med övriga planhandlingar i plansamrådet februari-mars 2018. I länsstyrelsens samrådsyttrande 2018-03-07 anges att länsstyrelsen delar kommunens bedömning. Därmed har ingen miljöbedömning eller miljökonsekvensbeskrivning (MKB) gjorts.

Riksintressen (3 och 4 kap. MB)

Inom planområdet finns inga riksintressen. Planförslaget påverkar inget riksintresse.

Miljökvalitetsnormer (5 kap. MB)

Miljökvalitetsnormer (MKN) är föreskrifter i miljöbalken (MB) om viss lägsta miljö kvalitet för mark, vatten, luft eller miljön i övrigt inom ett geografiskt område.

MKN för luft

Luftmiljöutredning (SMHI, rapport Nr 2015-28) utfördes inför detaljplan Kongahälla östra. Den anger prognostiserade luftmiljöförhållanden för planområdet 2030. Miljökvalitetsnormerna klaras i beräkningarna för kvävedioxid (NO₂) och bensen i området, för både årsmedelhalt (NO₂ och bensen) samt tim- och dygnsmedelvärden (NO₂). Vad gäller partiklar klaras årsmedelvärdet för PM₁₀ och PM_{2,5} medan 90-percentilen av dygnsmedelvärdet för PM₁₀ överskrider nedre utvärderingströskeln marginellt.

Kontinuerligt luftövervakningsarbete utfört av Göteborgsregionens luftvårdsprogram presenterade 2017 utredningsrapport 2017:07. Den anger beräkningar av NO₂-halterna för Kungälv's centrala delar under 2015, och visar på risk för överskridande av MKN för dygn och timme i anslutning till de mest trafikerade vägarna i tätorten.

Luftmiljöutredning spridningsberäkningar av vägtrafik i Kungälv (Ramböll, 2019-01-23) syftar till att avgöra hur luftkvaliteten i Kungälv's tätort förhåller sig till MKN för luft avseende kvävedioxid och PM₁₀. Resultatet för korsningen Uddevallavägen-Kongahällagatan är bl.a. att risk för överskridande föreligger vad gäller kvävedioxid och den övre utvärderingströskeln för tim- och dygnsmedelvärdet, liksom PM₁₀ och den nedre utvärderingströskeln för dygnsmedelvärde.

Beräkningarna som ligger till grund för rapporterna är förenklingar av verkligheten vilket ger en viss osäkerhet i resultaten, men indikerar tydlig påverkan från främst vägtrafiken i området.

Från november 2015 till och med april 2016 genomfördes en luftkvalitetmätning vid platsen för nytt resecentrum. Överskridanden av MKN för NO₂ som då noterades beror i hög grad på utsläppen från trafiken på E6:an, vilket är en utsläppskälla som orsakar överskridanden även i t.ex. Göteborg. Kommunen har begränsade möjligheter att påverka den mängden koldioxid från E6:an men arbetar lokalt för att minska transporter med bil.

Planförslaget bedöms inte leda till ökad risk för överskridande av MKN för luft. Kommunen bevakar frågan på strategisk nivå. Frågan kan inte lösas i aktuellt enskilt planarbete.

MKN för buller

MKN för buller berör detaljplanen genom Uddevallavägen som har över 3 miljoner fordonspassager/år.

Planförslaget bedöms inte leda till ökade bullernivåer eller ökad risk för överskridande av MKN för buller (men har att ta hänsyn till infallande buller från omkringliggande gator/vägar. Bullerstörningar från omgivning till planområdet redovisas under rubrik Störningar och risker, Buller).

MKN för vatten

Planområdet är till största delen redan idag hårdgjort med små möjligheter till infiltration. Väster om planområdet rinner Komarksbäcken, som så småningom mynnar i Nordre älv, som är vattenförekomst med måttlig ekologisk status och där kemisk status klassas som ej god. För att säkerställa att förutsättningarna att uppfylla MKN inte försämrats ställer Kungälv kommun krav på dagvattenrening genom tillämpning av kommunens dagvattenplan, bl.a. genom fördröjning av dagvatten inom respektive fastighet.

Komarksbäcken i dess del inom Kongahällaområdet har kulverteras. Enligt utförd VA- och dagvattenutredning (Sweco, 2015-06-10) föreslås dagvatten, efter fördröjning, i första hand ledas i dagvattenledningar till kulverten, samt via viss ytavrinning (Sweco 2015). Utredning av skyfall och fördröjningslösningar (Sigma Civil AV, 2019-10-29) visar konsekvenserna av skyfall, upp till 100-årsregn, och visar behov av och förslag på fördröjning av dagvatten. Läs om fördröjning av dagvatten nedan, under rubrik Teknisk försörjning och Vatten, avlopp och dagvatten.

Planförslaget bedöms inte hota eller leda till ökad risk för överskridande av MKN för vatten.

Biotopskydd (7 kap. 11 § MB)

För biotopskyddade objekt eller områden gäller att det inte får bedrivas verksamheter eller vidtas åtgärder som kan skada naturmiljön. Om det finns särskilda skäl får dispens från förbudet ges i det enskilda fallet. Bl.a. alléer med minst fem träd, med stam om minst 20 cm eller en ålder av minst 30 år omfattas av det generella biotopskyddet. Om ett eller flera träd behöver fällas eller flyttas krävs dispens och kan krävas återplantering. Länsstyrelsen beslutar om dispens från det generellt biotopskydd.

I och i närheten av planområdets del A, utmed Uddevallavägen och Kongahällagatan, står flertalet träd i allé vilken omfattas av det generella biotopskyddet. Punkthuset och/eller kommande yta för etablering under byggtiden av det gör att 6-10 av dessa träd måste fällas eller flyttas.

Dispens har sökts (2019-10-14) hos länsstyrelsen, för att fälla eller flytta 10 träd. I ansökan ingår kompensation i form av plantering av träd inom tre näraliggande markområden, varav ett är planområdets del A. Huruvida samtliga de 10 träd som dispensen avser faktiskt måste fällas eller flyttas avgörs under genomförandet av detaljplanen.

6. VEGETATION, GEOTEKNIK MED MERA**Mark, vegetation****Förutsättningar**

Planområdet är i sin helhet ianspråktaget. Det utgörs av hårdgjorda ytor, planteringar och gräsytor, mellan gång- och cykelbanor, byggnader och gator. Utmed Uddevallavägen och Kongahällagatan står träd planterade i allé. (Se strax ovan, angående biotopskydd för allén).

Förändringar i och med planförslaget

Jämfört med gällande detaljplan Kongahälla Östra kommer andelen allmän platsmark att minska något. Delar av grönskan i sin nuvarande form kommer att försvinna, men ersättas. Gestaltning av den nya torgmiljön pågår i samband med förprojektering av ombyggnad av korsningen Uddevallavägen-Kongahällagatan, regleras inte i aktuell detaljplan. Rekommendationen för det fortsatta gestaltungsarbetet är att om möjligt öka andelen grönska i den byggda miljön, då grönska och växlighet medför positiva effekter på lokalklimatet, buller, luftföroreningar och omhändertagande av dagvatten, och på andra sätt bidrar till trivsel.

Planförslaget förutsätter att biotopskyddade träd i allé utmed Uddevallavägen och Kongahällagatan fälls eller flyttas. (Se ovan, under rubrik Förenlighet med miljöbalken och Biotopskydd).

Geoteknik, radon

Förutsättningar

Geoteknisk undersökning (WSP, 2009-09-11) utfördes inför gällande detaljplan Kongahälla östra. För hela undersökningsområdet, vari nu aktuellt planområde ingår anges bl.a. att marken består av mycket lös till lös lera som vilar på friktionsjord ovan berg. Avståndet till berg varierar mellan 20 till 50 meter. Undersökningen pekar på risker för sättningar och rekommenderar att bebyggelse grundläggs genom pålning. Kompletterande undersökningar bör utföras när byggnadernas slutliga läge bestämts. För att undvika stora långtidsbundna sättningar bör uppfyllnader över nuvarande marknivå i möjligaste mån undvikas. En grundvattensänkning som också innebär ökad risk för framtida sättningar ska beaktas. Vidare ska den låga hållfastheten i leran beaktas, vilket innebär att schakter överstigande ca 2 m kräver någon form av åtgärd i form av flackare slänter eller avsträvad spont.

Utlåtande geoteknik (Cowi AB, 2019-09-11) utfördes för att utreda påverkan på grundvattnet. Där ges förklaringar om grundvattnet på platsen och byggtekniska anvisningar, inför byggnation. Påverkan på grundvattennivån under bygg- och permanentskedet bedöms vara ringa. Byggnaden kan utföras så att ingen grundvattensänkning sker i varken undre eller övre magasin.

Marken inom området är av typen lågradonmark.

Förändringar i och med planförslaget

Rekommendationer från geoteknisk undersökning (WSP 2009-09-11), bl.a. om grundläggning genom pålning, och Utlåtande geoteknik (Cowi AB, 2019-09-11) ska följas. Inför projektering av byggnaden, för att kunna fastställa specifik grundläggningsteknik, behöver de geotekniska förutsättningarna utredas mer grundligt. I planförslaget föreslås ingen höj- eller sänkning av marknivåer men vid de tillfälliga förändringar av marknivåerna som kan ske i samband med byggnation skall vidtas nödvändiga försiktighetsåtgärder.

Ingen reglering vad gäller radon är nödvändig i detaljplan.

Förorenad mark

Förutsättningar

Översiktlig miljöteknisk markundersökning (Golder Associates, 2005) utfördes inför gällande detaljplan Kongahälla östra. Undersökningen konstaterar att mark och grundvatten inom området inte är påverkade av verksamhet som bedrivits eller bedrivs, förutom i en punkt på parkeringsplatsen väster om ICA där det noterades en förhöjd halt av petroleumkolväten i fyllnadsmaterialet. Undersökningen rekommenderar att miljötekniska undersökningar vidtas inom de delar som nyttjas som bensinstation samt McDonalds. Inga mer undersökningar rekommenderas inom nu aktuellt planområde. Närmsta provtagningspunkt ligger cirka 30-40 meter från aktuell byggrätt. Den provpunkten visade inte på några markföroreningar.

Förändringar i och med planförslaget

Risken för markföroreningar inom planområdet bedöms som låg. Inga ytterligare åtgärder bedöms nödvändiga om inte annan information blir känd.

Fornlämningar, kulturmiljö

Förutsättningar

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

Förändringar i och med planförslaget

Ingen reglering i detaljplan är nödvändig.

7. BEBYGGELSEMILJÖ

Användningar (verksamheter, bostäder)

Förutsättningar

Planområdet är idag obebyggt, inom både del A och B. Kring planområdet finns en blandning av handel, kontor, skolor, kulturhus, och därmed sådana arbetsplatser. Cirka 500 meter norr om planområdet ligger Kungälv's sjukhus. I resterande del av Kongahälla (nyligen bebyggd respektive under uppförande) blandas bostäder (cirka 800) med en viss del butiker, restauranger och caféer. Befintliga bostäder finns i den direkta närheten av planområdet. Punkthuset kommer att påverka skugg-/solförhållandena för vissa befintliga bostäder. Läs om under rubrik skuggbildning nedan, och i dokumentet Studie av utökad byggnadshöjd (februari 2018).

Detaljplan för Kongahälla östra, som upphävs och ersätts, medger för nu aktuellt planområde olika användningar. Användningarna i nu aktuellt planområdes två delar är:

- del A: allmän platsmark torg, plus kvartersmark centrum (C) och bostäder (B)
- del B: centrum (C) och detaljhandel (H).

Centrum (C) innebär en bredd av möjliga verksamheter, som butiker, restauranger, hotell med mera.

Förändringar i och med planförslaget

Planförslaget rymmer användningar snarlika de i gällande detaljplan Kongahälla östra. Användningarna i planområdet är:

- del A: allmän platsmark torg och gata plus kvartersmark centrum (C), bostäder (B) och tekniska anläggningar (E)
- del B: centrum (C) och detaljhandel (H)

Inom planområdets del A och dess punkthus möjliggörs för användning centrum (C), och därmed sådana arbetsplatser, i hela byggnaden. Det möjliggörs för användning centrum i hela huset. I våning 8 och uppåt möjliggörs också för användning bostad (B). Användningen tekniska anläggningar (E) medger transformatorstation, för punkthusets eventuella behov. Läs om el nedan, under rubrik Teknisk försörjning och El och fiber med mera. Erfordrad användning centrum (C) i punkthusets lägre våningar syftar till att levandegöra gatuplanet, där även uteservering medges. Förhoppningen är en verksamhet aktiv såväl dag- som kvällstid, för känsla av trygghet många av dygnets timmar. Föreslagen användning bedöms komplettera befintliga verksamheter i närområdet. Förtätning av området med ytterligare bostäder blir ett komplement till de annars mest dagaktiva verksamheterna i denna del av Kongahälla. Exploatörens avsikt är att i den nedre delen av punkthuset uppföra hotell med restaurang, reception och andra hotellanknutna funktioner allra längst ner. Kommunen ser positivt på avsikten hotell, då sådan verksamhet och sådana arbetstillfällen saknas i närområdet.

Inom planområdets del B och dess tillbyggnad möjliggörs för centrum (C) och detaljhandel (H), i likhet med gällande detaljplan Kongahälla östra.

Stadsbild, skuggbildning

Förutsättningar

Utformning av bebyggelse och hänsyn till stadsbilden är grundläggande allmänna intressen, styrda av plan- och bygglagen (PBL). Åtgärderna i aktuellt planförslag skall fortsätta att vara en del av Kongahälla Östra, och skall som sådana anpassas till området och följa gestaltungsprogrammet för Kongahälla. Detaljplan Kongahälla östra medger ett punkthus om 18 våningar, i placering snarlik punkthuset i nu aktuellt planområdes del A. Enligt gestaltungsprogrammet för Kongahälla är punkthuset om 18 våningar ett landmärke, skall det tillsammans med de två husen om 14 våningar vara s.k. signalhus som höjer sig över övriga bebyggelsen i och utanför Kongahälla, och skall bebyggelsen upplevas som en gestaltad helhet.

Planområdet ligger inom nyare del av Kungälv, uppförd under senare delen av 1900-talet, att jämföra med äldre och ur kulturmiljöhänseende mer värdefulla områden. Den nu aktuella delen av staden genomgår och kommer fortsatt att genomgå förändringar. Byggrätten för punkthuset ligger i gränsen mellan bebyggelseområden från olika åldrar och därav av olika utformning, fasadmateriell och fönstersättning. De äldre

och ur kulturmiljöhänseende mer värdefulla delarna av staden ses som betydligt mer känsliga för högre bebyggelse, än denna nyare del av staden.

Centrala Kungälv ligger lågt i ett kuperat landskap, mellan flera högre terrängpartier. Höjdpartierna kring staden är skogbeklädda vilket ökar deras upplevda höjd. Kungälv stads befintliga bebyggelse är förhållandevis låg, oftast 2-4 våningar. En del av den låga bebyggelsen klättrar med terrängen och blir på så vis mer tydlig i landskapet. Den låga bebyggelsen har under senare år tillåtits att öka i höjd. Den nya bebyggelsen i och kring Kongahälla har ett högre våningsantal än omkringliggande bebyggelse, och utgör därmed ett nytt inslag i stadsbilden. Den mest vanligt förekommande höjden i Kongahälla är 6 och 7 våningar. Byggrätter för två byggnader om 14 våningar finns också.

Kommunen utförde, före samrådet, studie av utökad byggnadshöjd för punkthuset kvarter 14 (2018-02), med jämförelse mellan ett punkthus om 18 respektive 23 våningar på aktuell plats. Efter samrådet utfördes studie av stadsbild, lokal påverkan (juli 2019).

En byggnads placering och form i kombination med solens läge ger hur dess skugga påverkar omgivningen. Skuggbildningen varierar över året och dygnet. Under vinterhalvåret i Sverige, då solen står lågt, ger även lägre bebyggelse stor skuggbildning. I en stadsmiljö som centrala Kungälv, där kommunen har tagit ett strategisk ställningstagande om att förtäta staden, får fastighetsägare, hyresgäster, verksamhetsutövare etc. räkna med att det kan komma att ske förändringar som kan leda till viss negativ påverkan, såsom t.ex. förändrade sol-/skuggförhållanden. I Studie av utökad byggnadshöjd för punkthuset kvarter 14 (februari 2018) har utförts bl.a. skuggstudie. I studien görs jämförelser mellan gällande detaljplan Kongahälla östras punkthus om 18 våningar i snarlik placering och nuvarande planförslags punkthus om 23 våningar.

Befintlig marknivå ligger i planområdets del A på cirka +8,5 och del B cirka +8 meter över nollplanet.

Detaljplan för Kongahälla östra, som upphävs och ersätts, rymmer för nu aktuellt planområde två byggrätter, med volym:

- del A: punkthus med area 16x16 meter, i 18 våningar (cirka +65 meter över nollplanet).
- del B: tillbyggnad med area cirka 265 kvm, och nockhöjd +13,7 meter över nollplanet.

Förändringar i och med planförslaget

Planförslaget rymmer, i planområdets delar, byggrätter med volym:

- del A: punkthus med area 20x20 meter, med höjd +82 m (23 våningar) plus med befintlig byggnad sammanlänkande del med area 155 m och byggnadshöjd +17 meter över nollplanet.
- del B: tillbyggnad med area cirka 340 kvm och byggnadshöjd +17 meter över nollplanet (utöver vilket tekniskutrymmen tillåts).

Punkthuset (del A) med höjd +82 meter blir betydligt högre än all annan bebyggelse i Kungälv stad, och blir därmed synligt från längre avstånd än all annan bebyggelse i staden. Påverkan blir som allra störst inom den närmre stadsmiljön, där punkthuset upplevs i sitt betydligt lägre sammanhang. Punkthuset placeras där det redan bedömts vara lämpligt med en högre byggnad, som avviker markant i höjd från omkringliggande bebyggelse. Kommunen bedömer att den ökade byggnadshöjden är en mindre förändring jämfört med vad som redan är möjligt att uppföra på platsen.

Tillbyggnaden (del B) gör det redan långsmala, mindre torget trängre. Bakgrunden till att byggrätten för denna tillbyggnad tillkommit i detaljplan Kongahälla östra är (utöver tillkommande yta för verksamhet) att förfina och levandegöra torget. Bakgrunden till att byggrätten nu förändras är densamma. Förtjänsten av att torget förfinas och levandegörs bedöms som mer positiv än nackdelen av att torget smalnar av.

Planförslaget reglerar inte specifika fasadmaterial eller annan specifik gestaltning. Men ett landmärke, dessutom placerat i ett i staden framträdande läge, kräver en kräver stor omsorg i gestaltningen. Detta tillses av kommunen i bygglovskedet. Punkthusets två undre två våningar bör gestaltas så att de upplevs publikt inbjudande, så att verksamheterna blir en del av torgmiljön, vilket kan bidra till att tydliggöra stråket in mot portiken i intilliggande byggnad. Genom att punkthusets två undre våningar är indragna i förhållande till de övre bibehålls i någon mån nuvarande visuell kopplingen in mot portiken.



Bilder: Tidiga förslag till gestaltning av punkthuset i del A och tillbyggnaden i del B. Detaljer i bilden avviker från nuvarande planförslag. (Wingårds arkitekter 2017)

Punkthusets (del A) placering är i sammanhanget skuggbildning gynnsam, då det är förhållandevis långt till närmaste bostadshus och inträder för de närmaste bostäderna under senare eftermiddagen. Men punkthuset om 23 våningar kommer att påverka sol-/skuggförhållandena för befintliga bostäder inom Intendenten 2 under dagtid och Reparatören 5 under kvällstid, jämfört med det lägre punkthuset i gällande detaljplan Kongahälla östra. Av de fastighetsägare och boende vars byggnader och bostäder drabbas av ökad skuggbildning har ingen yttrat synpunkter på planförslaget. Planförslaget bedöms ur skugghänsyn inte leda till en väsentlig försämring gentemot gällande detaljplan eller vad som kan anses skäligt i en central stadskärna.

Tillgänglighet, friytor, allmän plats, gångstråk

Förutsättningar

Detaljplanen skall möjliggöra att det i bygglovskedet, på tomter till bostadshus eller i närheten av dem, kan uppfyllas bl.a.:

- att personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga ska kunna komma fram till byggnadsverk och på annat sätt använda tomten, om det med hänsyn till terrängen och förhållandena i övrigt inte är orimligt (8 kap. 9 § (5.) PBL).
- att det finns tillräckligt stor friyta som är lämplig för lek och utevistelse (8 kap. 9 § PBL). (Exempel på friytor är enligt Boverkets Byggregler (BBR) lekplatser, bollplaner och gemensamma uteplatser).

Planområdet (del A och B) är plant, i nivå med omgivande mark, och är idag delar av mindre torgmiljöer längs ett längre, viktigt gångstråk genom staden.

Bäckparken, omkring 200 meter väster om planområdet har förlängts åt norr, i och med genomförandet av Kongahällaområdet. Där finns bl.a. en större lekplats. Närmaste större sammanhängande grönska- och fri-luftsområden, Fontin i öster och naturområdet bakom sjukhuset i norr, ligger mellan 500 och 1000 meter från planområdet.

Friyta inom kvartersmark förläggs lämpligen på eller i närheten av marknivå. Om tillräcklig friyta inte kan åstadkommas så, kan gemensam uteplats förlagd på tak uppfylla delar av behovet av friyta.

Förändringar i och med planförslaget

Parkerings-/angöringsplatser för bil, tillgängliga för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga, kommer för punkthuset (del A) att anordnas att längs Kongahällagatan, och finns för tillbyggnaden (del B) som befintlig markparkering.

Allmänhetens generella tillgänglighet, rörlighet och intresse av platsen främjas och säkras genom att gångstråket i dess del invid och delvis under punkthuset (del A), och torgyta, ges användningen allmän plats, och kommer att fortsätta att vara kommunägd mark. I denna för de centrala delarna av staden viktiga knutpunkt bör ytor mellan byggnader och upplevelsen av dessa från kort och längre avstånd visas omsorg,

Gränsen mellan allmän plats och kvartersmark som inte får bebyggas (för t.ex. uteservering) ska helst inte märkas, d.v.s. markbeläggningen på allmän plats och kvartersmark skall helst vara likadan.

För de bostäder som möjliggörs i punkthuset behöver viss friyta utomhus sannolikt ordnas som gemensam uteplats på tak. I övrigt bedöms närliggande allmänna fri- och rekreationsytor uppfylla behovet av friyta.

Sociala aspekter

Förutsättningar

Planområdet ligger inte inom ett område som av Kungälv kommun sociala översiktsplan (beslutad 2015-12-10) räknas som ett socioekonomiskt utsatt område. Det ligger vid en korsningspunkt mellan viktiga stråk för gående och cyklister men även en större trafikorsning. Planområdets del A och B är delar av torgmiljöer med enklare planteringar, och mest bara passeras av allmänheten på dess väg någon annan stans. De flesta verksamheterna kring platsen är öppna enbart dagtid och exponerar sig inte aktivt mot torgytorna.

Kvinnor och män har statistiskt sett olika levnadsmönster och livsförhållanden. Villkoren som styr vardagen grundläggs i hur den fysiska miljön används och utformas. Statistiskt sett är kvinnors inkomstnivå och ekonomiska resurser lägre än mäns. Statistiskt sett reser män mer med bil och kvinnor mer med kollektiva färdmedel. Statistiskt sett tar kvinnor än idag, oavsett tidsåtgång för yrkesarbete, ett större ansvar för hem och familj, än vad män gör. Barn och ungdomar rör sig i det offentliga rummet. Det som är bra för den målgruppen är ofta bra för övriga målgrupper. Det gäller t.ex. trygga gångvägar och att det ska finnas offentliga platser att vara på och mötas.

Gång- och cykelvägar finns från planområdet till skola och fritidsaktiviteter i Kungälv. Omkring 250 meter väster om planområdets del A och dess möjliggjorda bostäder finns ett parkstråk med bland annat en större lekplats. För bostäder ska vid bygglovprövning bl.a. uppfyllas lagkrav på friyta.

Förändringar i och med planförslaget

Planförslaget bidrar till en blandning av bostäder och verksamheter i området. Förhoppningen är att tillskott av kvällsaktiv verksamhet sker, för känsla av trygghet många av dygnets timmar. Boende i punkthuset ges bra och dessutom lika förutsättningar oavsett kön att kombinera familjeliv och arbetsliv. Planförslaget rymmer begränsade möjligheter till högkvalitativ närmiljö för barn och unga. Men likvärdiga boendeförhållanden går inte att uppnå på alla platser. Efterfrågas möjligheten för t.ex. barn att fritt kunna leka och vistas ute är central stadsmiljö inte bäst lämpad. Planområdet ligger längs med viktiga gång- och cykelstråk. Dessa ska utformas på sådant sätt att de får bra framkomlighet och är trafiksäkra.

Exploatörens intention i avtal är att bostäderna i punkthuset skall utgöras av hyreslägenheter, men upplåtelseformen kan inte styras av detaljplan.

8. GATOR OCH TRAFIK

Gatunät, gång-, cykel-, mopedtrafik

Förutsättningar

Längs Kongahällagatan och Uddevallavägen går ett huvudstråk för gång och cykel. Uddevallavägen och Kongahällagatan är huvudgator för biltrafik i området. Gatornas sektioner är breda och har 2-3 körfält i

anslutning till ljusreglerad korsning där de möts. På Kongahällagatan kör omkring 7 200 fordon/dygn (mätt 2014), på Uddevallavägen 9 600 fordon/dygn (mätt 2016).

Förändringar i och med planförslaget

Generellt ökade och ökande trafikvolymen i gatunätet föranleder, helt oavsett aktuellt planförslag, att korsningen Uddevallavägen-Kongahällagatan byggs om. Förprojektering för ombyggnationen av korsningen har utförts. Det är i tid oklart när ombyggnationen sker.

Kollektivtrafik

Förutsättningar

Ett nytt resecentrum har byggts i Kungälv, cirka 450 m väster om planområdet, invid väg E6. En ny busshållplats planeras på Kongahällagatan, cirka 80 meter från föreslaget punkthus. Det är i tid oklart när den anläggs.

Förändringar i och med planförslaget

Boende liksom gäster och besökare till kommande verksamheter inom planområdet bedöms ha goda förutsättningar att resa kollektivt. Ett rimligt gångavstånd är uppnått även innan den nya hållplatsen byggs.

Parkering, varumottagning, utfarter

Förutsättningar

Inom detaljplanen för Kongahälla östra har nyligen byggts ett parkeringshus precis norr om stormarknaden (ICA Maxi). Våning 1-2 är för kunder till handel, 3-4 för boende i området. Kommunen (enhet trafik, gata, park) anser att parkeringsanläggningarna i kombination med markparkeringar täcker behovet av parkeringsplatser inom detaljplanen för Kongahälla östra och nu aktuell detaljplan.

Generellt gäller att om erforderligt antal platser för bilparkering inte kan lösas inom egna fastigheten finns möjlighet till parkeringsfriköp av kommunen, vilket bl.a. innebär att exploatör betalar för ett visst antal parkeringsplatser. Boende med bilparkeringsbehov kan sedan betala för boendekort, och därmed få parkera sina bilar inom de gemensamma parkeringsanläggningarna i Kongahälla. Antalet platser ges av kommunens parkeringsnorm. Nu gällande parkeringsnorm avses förändras. I kommande parkeringsnorm kommer att ingå norm för bilar och cyklar.

Nu gällande parkeringsnorm är för bilparkering 0,7 platser per bostad med ett tillägg för besökare 0,1 per bostad. Som mest behövs dock 8 platser/1000 kvm bruttoarea (BTA) bostad anordnas. För livsmedelshandel gäller 45 platser per 1000 kvm BTA och för övrig handel och verksamheter 27 platser per 1000 kvm BTA och för kontor 15 platser per 1000 kvm BTA. För hotell gäller 0,6 parkeringsplatser per rum.

Det för en byggnad erforderade antalet parkeringsplatser avgörs först i bygglovskedet, då byggnadens exakta innehåll framgår (8 kap. 9 § (4.) PBL).

Förändringar i och med planförslaget

Vad gäller planområdets del A och dess punkthus skall leveranser och sophämtning ske via lastzon som ordnas längs Uddevallavägen, inom 25 m från möjligt läge för soprum. Angöring och korttidsparkering för personbilar kommer att ordnas längs Kongahällagatan, som sidoparkering. Två platser för angöring/parkering kommer ordnas inom 25 m från möjligt läge för entréer till punkthuset. För längre parkeringstid hänvisas i första hand till övriga parkeringsanläggningar inom Kongahälla. Räddningstjänstens tillgång till torgytan sker vid behov lämpligen via Kongahällagatan.

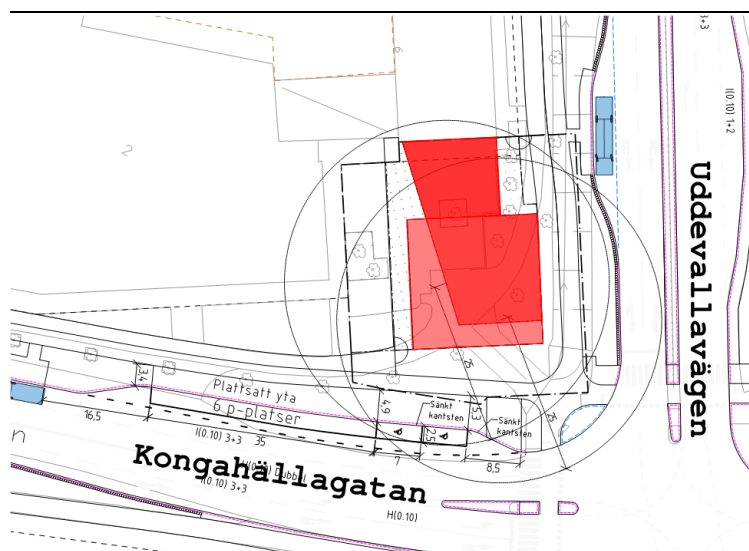


Bild: Lastzon för leveranser och sophämtning längs Uddevallavägen, och platser för angöring och korttidsparkering längs Kongahällagatan, ur Parkering, skissalternativ, Sigma Civil Ab 2019-09-10.

Vad gäller tillbyggnaden (inom planområdet del B) skall leveranser och sophämtning ske via torget, och parkering företrädesvis på markparkeringen på evenemangstorget eller någon av de andra parkeringarna inom Kongahälla.

Bilparkering är inte möjligt att tillgodose inom egen fastighet eller planområdet. Dessa får istället lösas genom parkeringsfriköp av kommunen, eller genom att exploatören visar godtagbar annan lösning. I aktuellt fall regleras saken även i avtal. Cykelparkering bedöms kunna lösas inom egen fastighet. Antalet erforderade parkeringsplatser för bilar och cyklar klargörs i bygglovskedet, och styrs av kommunens vid den tidpunkten gällande parkeringsnorm.

9. STÖRNINGAR OCH RISKER

Buller

Förutsättningar

Tillåtna bullernivåer för bostäder regleras av förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader. Förordningen skall tillämpas vid bl.a. planläggning. Någon motsvarande förordning för centrum (hotell m.m.) finns inte. Enligt förordning om trafikbuller vid bostadsbyggnader bör buller från spårtrafik, vägar och flygplatser inte överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad, och 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden. För en bostad om högst 35 kvadratmeter gäller tillåts högre värden vid bostadsbyggnads fasad. Om vissa ljudnivåer ändå överskrider finns angivelser om hur berörda bostäder bör planeras och hur mycket det maximalt bör bullra nattetid.

Planområdets del A, med punkthuset, vari medges bostäder, ligger vid periodvis är hårt trafikerade Uddevallavägen och Kongahällagatan. Vad gäller punkthuset har riskerna för bullerstörning därför studerats närmare, i Trafikbullerutredning, ÅF, 2017-08-21.

Förändringar i och med planförslaget

Av Trafikbullerutredning (ÅF Consult, 2017) framgår att invid punkthusets undre 7 våningars fasad mot Uddevallavägen har ekvivalent ljudnivå beräknats till 62 dBA, medan den ekvivalenta ljudnivån understiger 60 dBA vid övriga fasadytor. Det framgår även att på balkong i anslutning till bostad överskrider värdena för uteplats anordnad i anslutning till byggnaden.

Inga bostäder medges i de 7 undre våningarna, varför kravet för ljudnivå vid bostadsbyggnads fasad för bostäder anses kunna uppfyllas. Ändå, som en försiktighetsåtgärd, är plankartan försedd med bestämmelse om att nivåerna i förordningen inte får överskridas.

Vibrationer

Förutsättningar

När tunga fordon färdas på spår eller väg kan det i vissa fall generas vibrationer i marken. När marktypen är relativt mjuk, som till exempel lera eller silt, kan vibrationerna fortplantas i marken och leda till vibrationer i närliggande byggnader. Den viktigaste faktorn för att minska vibrationer i en byggnad är grundläggningen. Kan man påla eller på annat sätt förstiva grundläggningen så minskar problemen radikalt (Ögren 2016, Vibrationer inomhus från trafik, Västra Götalandsregionen – Miljömedicinskt centrum, 2016-05-27).

Marken i området utgörs av lera, vilket påvisar att problem med vibrationer skulle kunna uppstå. Kommunens miljöenhet har fått in klagomål rörande vibrationer från fastighetsägare längre österut, längs Trollhättavägen. Val av grundläggning blir viktigt för att förebygga eventuella problem.

Förändringar i och med planförslaget

De geotekniska förutsättningarna ger att punkthuset behöver grundläggas genom pålning till fast berg. Eventuell problematik med vibrationer bedöms därmed hanteras på en rimlig nivå, och inga ytterligare regleringar/restriktioner bedöms nödvändiga i dagsläget. Läs om grundläggning ovan, under rubriker Vegetation, geoteknik med mera och geoteknik, radon.

Räddningstjänsten, transport av farligt gods

Förutsättningar

Inom 100 meter från en bensinstation med medelstor försäljningsvolym skall risker och olägenheter för människor och miljö alltid analyseras och bedömas. Den närmsta bensinstationen ligger cirka 300 meter nordväst om aktuellt planområde.

En utredning kring risker med transporter av farligt gods togs fram till detaljplan Kongahälla Östra. Väg E6 är den dominerande riskkällan i området och den enda utpekade rekommenderade vägen för transporter av farligt gods. Men det kan inte uteslutas att även andra vägar trafikeras av farligt gods och då av exempelvis transporter till och från drivmedelsstationer. Mellan planområdet och väg E6 är det 500 meter.

Beroende på vilken utrymningsstrategi som kommer att tillämpas för byggnaderna inom planområdet bör Räddningstjänstens tillgänglighet med räddningsfordon beaktas. Behovet av höjdfordon förmodas inte bli aktuellt i planområdet. När byggnaden blir högre än 16 våningar blir det med automatik det som betecknas som byggnadsklass Br 0, enligt Boverkets byggregler. Brand- och utrymningssäkerheten ska dimensioneras med beräkningar och resonemang (analytisk dimensionering). En insats på hög höjd med räddningstjänstens förmåga förutsätter att någon form av aktivt släcksystem installeras för ett säkert insatsgenomförande.

För utrymning från bostäder via fönster eller balkong med hjälp av räddningstjänstens höjdfordon ställs det krav på bärighet för körvägar och uppställningsplatser samt att åtkomligheten garanteras. Gatunät, övriga körvägar och uppställningsplatser dimensioneras för en minsta körbanebredd på 3 meter och att marken klarar 23 tons belastning (axeltryck 100 kN). Avstånd mellan uppställningsplats för räddningsfordon och berörd byggnads angreppsvägar bör inte överstiga 50 m.

Förändringar i och med planförslaget

Ytterligare utredningar eller åtgärder specifikt mot transporter av farligt gods bedöms inte nödvändigt i detaljplanen. Inte heller annan specifik reglering föreslås.

Skyfall, översvämning

Förutsättningar

Utredning av skyfall och fördröjningslösningar (Sigma Civil AV, 2019-10-29) har utförts, för planområdet, för att bl.a. visa konsekvenserna av skyfall, upp till 100-årsregn.

Läs om fördröjning av dagvatten strax nedan, under rubrik Teknisk försörjning och Vatten, avlopp och dagvatten.

Förändringar i och med planförslaget

Enligt utredning av skyfall och fördröjningslösningar (Sigma Civil AV, 2019-10-29) är varken planområdets del A eller del B speciellt utsatta vid skyfall. Maximala stående vattendjup ligger mellan 20-30 cm, vilket inte utgör en risk om rätt golvnivå sätts. Lägsta golvnivå bör minst vara 8,8 m.ö.h. för båda planområdena. Planbestämmelse om lägsta färdig golvnivå har införts.

10. TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten, avlopp, dagvatten

Förutsättningar

Läs om skyfall och översvämning strax ovan, under rubrik Störningar och risker och Skyfall och översvämning.

Kommunala dagvatten-, dricksvatten- och spillvattenledningar finns i området.

Utredning av skyfall och fördröjningslösningar (Sigma Civil AV, 2019-10-29) har utförts, för planområdet, för att bl.a. visa behov av fördröjning av dagvatten och förslag till dagvattenhantering. Dessförinnan hade, för hela Kongahälla Östra, utförts VA- och dagvattenutredning till detaljplan för Kongahälla Östra (Sweco 2015-06-10).

Markavvattning är en åtgärd som utförs för att avvattna mark, när det inte är fråga om avledande av avloppsvatten, eller som utförs för att sänka eller tappa ur ett vattenområde eller för att skydda mot vatten, när syftet med åtgärden är att varaktigt öka en fastighets lämplighet för något visst ändamål (11 kap. 2 § MB). Med vattenverksamhet avses bl.a. markavvattning (11 kap. 3 § MB). För vattenverksamhet krävs det tillstånd enligt denna miljöbalken, om inte något annat följer av bestämmelserna i 11 kap. (11 kap. 9 § MB).

Förändringar i och med planförslaget

Planområdet ansluts till det kommunala VA-nätet.

VA- och dagvattenutredning för Kongahälla östra (Sweco 2015-06-10) anger att vid utförande av sprinkleranläggningar inom området ska de utföras med tank/bassäng. Tankar ska då endast fyllas upp efter avstämning med Kungälv kommun.

Utredning av skyfall och fördröjningslösningar (Sigma Civil AB, 2019-10-29) visar att planområdets del A behöver fördröja ca 37 m³ och planområdets del B 10 m³ dagvatten. Fördröjning föreslås i första hand ske med slutna dagvattenmagasin t.ex. rörmagasin. Detta p.g.a. brist på utrymme samt höga grundvattennivåer och dålig genomsläpplig mark. För att uppnå tillräcklig reningsgrad enligt kommunens riktlinjer bör magasinen utformas som ett sedimenteringsmagasin. Andra alternativ för fördröjning och rening är regnbäddar och gröna tak. Regnbäddar skulle kunna utgöras som enda fördröjningslösning för planområde B men för planområde A skulle det utgöras som ett komplement till en magasinlöning. Även i utförd VA- och dagvattenutredning (Sweco, 2015-06-10) ges exempel på rening och fördröjning.

Dagvattenfördröjningen skall konstrueras så att den inte fungerar markavvattande.

Kommunens dagvattenpolicy skall följas.

Värme

Förutsättningar

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

Förändringar i och med planförslaget

Omförläggning av fjärrvärmeledningar är nödvändigt för att genomföra byggnation av punkthuset. Ledningarna förläggs förslagsvis i gatumarken. Planförslaget reglerar inte specifik uppvärmningsmetod men kan anslutas till fjärrvärmenätet.

El, fiber med mera**Förutsättningar**

Kungälv energi ansvarar för markförlagd elförsörjning och transformatorstationer.

En större optokabel tillhörande Skanova passerar/går genom del av planområdet längs Uddevallavägen.

Förändringar i och med planförslaget

Planområdet ansluts till befintliga ledningar.

Skanovas optokabel behöver flyttas för att inte komma i konflikt med punkthuset. Även mindre elledningar kan behöva flyttas.

Om ny transformatorstation krävs för punkthuset, kan sådan förläggas inom den del av planområdets del A där användningen tekniska anläggningar (E) möjliggjorts.

Allmänna ledningar förläggs förslagsvis i gatumarken.

Avfall**Förutsättningar**

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

Inom Kongahälla finns två allmänna kretsloppsstationer för återvinning.

Förändringar i och med planförslaget

Långt avstånd till sopsugsanläggningen ger att det bedöms vara svårmotiverat att anlägga infrastruktur för sopsug till det nya punkthuset. Möjligheten kvarstår om förutsättningar skulle ändras i framtiden.

Kungälv kommunens renhållningsordning ska följas.

11. GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

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

Denna beskrivning tar upp principiell ansvarsfördelning och möjligheter till genomförande av detaljplan för Kvarter 14 - Kongahälla, Kungälv kommun som upprättas av sektor Samhälle och utveckling.

Genomförandebeskrivningen är inte juridiskt bindande.

Organisatoriska frågor**Genomförandetid**

Enligt plan- och bygglagen skall detaljplaner föreses med en genomförandetid på minst fem år och högst femton år.

Genomförandetiden för detaljplanen är 5 år.

Detaljplanen fortsätter att gälla även efter genomförandetidens utgång men kan då lättare ändras om ett sådant behov uppkommer.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän platsmark.

Utbyggnadsordning och etappindelning

Planområdet består i huvudsak av flyttad bygg rätt för punkthus som nu blir möjlig att byggas samman med befintlig bebyggelse mot Uddevallavägen. Planen innefattar också en mindre bygg rätt på befintlig torgyta (område B).

Ett antal underjordiska ledningar behöver flyttas innan byggnation i kvarter 14 kan påbörjas. Bl.a. ska en stor fjärrvärmeledning flyttas vilket, om den måste tas ur bruk, inte kan ske under den kalla tiden av året. Vidare kommer den flyttade bygg rätten i konflikt med ett viktigt ledningspaket tillhörande Skanova.

Den beräknade tid för alla ledningsflyttar är 6 till 12 månader exkl tid för projektering. Samordning mellan Skanova och Kungälv Energi AB för ledningsflytt ska eftersträvas för att göra arbetet så kostnadseffektivt som möjligt.

När ledningarna är undanflyttade kan byggnationen av kvarter 14 påbörjas. Därefter återstår iordningställande av allmän platsmark.

Vid samtliga arbeten ska inom området belägna biotopskyddade träd beaktas och hanteras i enlighet med lämnad dispens från Länsstyrelsen.

Tillgänglighet under produktionstiden

Tillgänglighet till verksamheter och boende inom fastigheterna Intendenten 1 och 2 ska med tillfälliga vägar och erforderlig omdirigering av gång-, cykel- och fordonstrafik vidmakthållas med minsta möjliga störning i samband med genomförandet av detaljplanen. Räddningstjänstens framkomlighet ska säkerställas under hela produktionstiden.

Ansvar för anläggningar

Kommunen ansvarar för anläggande och för kommande förvaltning av alla ytor och anläggningar på allmän plats samt för eventuell omläggning och utbyggnad av samtliga VA-anläggningar. Kommunen ansvarar också för kompensationsåtgärderna till följd av påverkan på biotopskyddade träd.

Kungälv Energi AB ansvarar för flytt, utbyggnad och skötsel av el-anläggningar inkl eventuellt behov av transformator, fjärrvärme och kanalisation för bredbandsledningar till kvartersmark. Samordning med kommun och exploatör ska ske.

Skanova ansvarar för genomförande av flytt av sitt ledningspaket.

Exploatören ansvarar för utbyggnaden av hotellet och bostäderna inom kvartersmark inkl. diverse teknisk försörjning.

Viktigt att förtydliga är att ansvaret för sina respektive anläggningar inte per automatik medför ansvar för kostnaderna. Dessa regleras nämligen i separata avtal mellan berörda parter.

Avtal och överenskommelser

Markavtal med Skanova

Avtal om upplåtelse av mark för optoledningar inom bland annat kommunal allmän platsmark finns mellan kommunen och Skanova. Med stöd av markavtalet har Skanova ett stråk med ett 20-tal ledningar och kablar genom planområdet.

Markavtal med Kungälv Energi AB (KEAB)

Kommunen och KEAB har ett gällande markavtal som bl.a. reglerar rätten för KEAB att använda kommunal allmän platsmark för befintliga ledningar.

Samverkansavtal, ramavtal, markanvisningsavtal med exploatörer

Kommunen har tecknat samverkansavtal, ramavtal och markanvisningsavtal samt tilläggsavtal med exploatörer inom Kongahälla i samband med framtagandet av detaljplanerna Kongahälla Västra och Kongahälla Östra. Dessa avtal reglerar bland annat försäljningspris, principer för anslutning till fjärrvärme och sopsug, hur detaljplanerna inom stadsdelen Kongahälla ska genomföras, detaljplanekostnader, miljökrav, etc. Dessa avtal gäller även för det nu aktuella planområdet och har legat till grund för befintligt marköverlåtelseavtal gällande kvarter 14.

Marköverlåtelseavtal och tilläggsavtal med exploatören (City i Kungälv fastighetsförvaltning KB)

Kommunen och exploatören har ett marköverlåtelseavtal för att reglera betalning för byggrätter, parkeringar, fastighetsbildningsfrågor, ekonomi och andra nödvändiga åtgärder som krävs för att genomföra detaljplanen. Marköverlåtelseavtalet har förlängts i omgångar genom tilläggsavtal.

Tilläggsavtal med exploatören

Kommunen och exploatören ska, innan detaljplanen antas, teckna ett tilläggsavtal som reglerar denna detaljplans genomförande och kompletterar och förtydligar villkoren i befintligt marköverlåtelseavtal. Det som regleras i avtalet är bl.a. köpeskilling, exploateringsbidrag för delar av kommunens kostnader och frågor gällande VA-anläggningar och avfallshantering.

Ansvariga myndigheter/upplysningar

Bygglöv söks hos Miljö- och byggnadsnämnden i Kungälv kommun. Ansökan om fastighetsbildning söks hos det statliga Lantmäteriet.

Biotopskyddsdispens för av kommunen redan inskickad ansökan lämnas av Länsstyrelsen.

Fastighetsrättsliga frågor

Markägare

Kommunen äger största delen av all obebyggd mark inom detaljplaneområdet. Exploatören äger angränsande fastigheter. Ett samfällt markområde berörs av planområdet. För samtliga berörda fastigheter hänvisas till detaljplanen hörande fastighetsförteckning.

Erforderlig fastighetsbildning

Kvartersmarken ombildas till ändamålsenliga fastigheter när detaljplanen vunnit laga kraft. Detta kan ske genom avstyckning och/eller fastighetsreglering till lämpliga fastigheter som överensstämmer med detaljplanen. Allmän platsmark anpassas genom detaljplanen bl.a. genom bildande av ett 3D-utrymme.

Kommunen ansöker om och bekostar lämplig åtgärd för att skilja kvartersmarken från kommunens fastighet Gärdet 1:1, bildandet av 3-D utrymmet för allmän platsmark samt regleringen av allmän platsmark från privatägda till kommunägda fastigheter.

Exploatören ansöker om och bekostar övrig fastighetsbildning inom kvartersmark. Det kan t.ex. vara indelning av byggnaden i 3D-fastigheter med olika ändamål.

Gärdet 1:1 (Kungälv kommun)

En ny flyttad och större byggrätt bildas på fastigheten. Denna ska avstyckas eller överföras till intilliggande lämplig fastighet tillhörande exploatören.

Allmän platsmark kommer eventuellt överföras till annan kommunal fastighet eller avstyckas för att utgöra en självständig fastighet. Gångstråket som bl.a. överbyggs med hotell och bostäder ska bli ett 3D-utrymme som urholkar blivande fastighet för byggrätten. Servitut för bl.a. stödpelare kan komma att bildas inom allmän platsmark.

Intendenten 1 (ICA Fastigheter AB)

Fastighetsreglering genomförs så att fastigheten stämmer överens med detaljplanen i ovan nämnt område B. Detta kan innefatta att obebyggd kvartersmark regleras över till ny fastighet.

Intendenten 2 (Exploatören)

Fastighetsreglering genomförs så att fastigheten stämmer överens med detaljplanen. Detta kan innefatta överföring av mark från Gärdet 1:1 som enligt planen blir kvartersmark.

Intendenten s:1

Byggrätt inom område B för butiker/inglasad uteservering på Intendenten s:1 som ligger inom planområdet fastighetsregleras förslagsvis till någon angränsande fastighet alternativt avstyckas till egen fastighet.

Markförvärv

Kommunen och exploatören har genom befintligt marköverlåtelseavtal och kommande tilläggsavtal kommit överens om att exploatören ska få förvärva den del av Gärdet 1:1 som utgörs av kvartersmark.

Vidare ska Bolaget överlåta de delarna av planområdet som utgör allmän platsmark till kommunen.

De delarna av Intendenten 1 och Intendenten s:1 som i detaljplanen inom område B ger möjlighet till nya byggrätter för småbutiker/inglasad uteservering har hanterats genom avtal mellan berörda fastighetsägare vilka är ICA Fastigheter AB och Exploatören.

Ledningsrätt och servitut

Förutom ovan nämnda markavtal som berör diverse ledningar som ju ska flyttas på utanför planområdet finns det inga servitut eller ledningsrätter inom planområdet. Inom planområdet finns därför inga markreservat avsatta förutom möjlighet att med servitut som rättighet uppföra ovan nämnda stödpelare.

Ekonomiska frågor**Detaljplaneekonomi**

Huvudregeln är att detaljplanekostnader skall betalas av planområdets exploatör. Kommunen och berörd exploatör har dock i avtal kommit överens om att del av köpeskillingen för kvartersmarken ska utgöra detaljplanekostnaderna. Efter korrekt betalning av köpeskillingen är exploatören befriad från att erlagga planavgift vid bygglov.

Exploateringskostnader och ekonomiska konsekvenser för kommunen

Kommunen får intäkter genom försäljning av detaljplanens kvartersmark/byggrätt som förutom ovan nämnda plan- och fastighetsbildningskostnader också ska täcka de s.k. gatukostnaderna vilka uppstår för kommunen när områdets allmänna platsmark ska anpassas till det nya huset.

Därutöver avser kommunen att erhålla ett exploateringsbidrag av exploatören som täcker mindre delar av kostnaden för ledningsomläggningen som kommunen tillsammans med berörda ledningsägare ansvarar för och bekostar.

Övriga arbeten gällande bl.a. fjärrvärme-, el- och fiberledningar för försörjning av det nya huset belastar respektive ledningsägare som i sin tur finansierar sina investeringar genom anslutnings- och bruksavgifter som hanteras i separata avtal mellan Exploatören och respektive ledningsägare.

Kostnader för utbyggnad och drift av VA-ledningar fram till fastighetsgräns för det nya huset belastar det s.k. VA-kollektivet. Intäkten för VA-verksamheten sker genom debitering enligt vid debiteringstillfället gällande VA-taxa.

Kommunen svarar för framtida driftskostnader för anläggningar på allmän plats vilket redan sker idag då planområdet utgörs till stora delar av allmän platsmark.

Ekonomiska konsekvenser för fastighetsägare

Exploatören ska erlagga köpeskilling för byggrätten inom kvartersmark. Dessutom ska exploatören stå för delar av kostnader för diverse ledningsflyttar, kompensationsåtgärder gällande biotopskyddade träd och övriga exploateringskostnader som till viss del täcks av köpeskilling vilket har reglerats i diverse avtal med kommunen. Exploatören kan uppföra byggnad för att bl.a. bedriva hotellverksamhet och upplåta bostadslägenheter till uthyrning.

Ekonomiska konsekvenser för fastighetsägare

Intendenten 1, ägs av ICA Fastigheter AB

Någon egentlig förändring av användningen för Intendenten 1 uppkommer inte med anledning av planen. Intentionen är att mark ska överföras från Intendenten 1 till annan närliggande fastighet, alternativt avstyckas till egen fastighet eller regleras över till egen fastighet.

Intendenten 2, ägs av exploatören.

Någon egentlig förändring av användningen för Intendenten 2 uppkommer inte med anledning av planen. Kvartersmark i detaljplanens område A kommer eventuellt att överföras till Intendenten 2 mot en köpeskilling, i enlighet med gällande marköverlåtelseavtal och kommande tilläggsavtal mellan kommunen och exploatören.

Intendenten S:1

Delar av Intendenten s:1 ges byggrätt med ändamålet CH, denna del av samfälligheten överförs lämpligen till någon angränsande fastighet alternativt avstyckas till egen fastighet.

Tekniska frågor**Vatten och avlopp**

Området ingår i kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp. Kommunen ansvarar för utbyggnad av VA-ledningar inom området. Anslutningspunkter för vatten och avlopp kommer att upprättas i varje fastighets omedelbara närhet. VA-utredning är framtagen och ligger till grund för kommande detaljprojektering.

Dricksvatten

Området försörjs av dricksvatten från huvudvattenledningar norr respektive söder om Kongahälla. Ett nytt ledningsnät byggs ut inom området. Det kommunala ledningsnätet klarar att försörja byggnader upp till nivån cirka +40 m. Vid våningsplan högre än ca +40 m krävs intern tryckstegringspump vilket här alltså är fallet.

Spillvatten

Ett nytt ledningsnät för spillvatten byggs ut inom Kongahällaområdet och anslutningspunkt kommer upprättas i fastigheters omedelbara närhet.

Dagvatten

Ett nytt ledningsnät byggs ut inom hela Kongahällaområdet. Idag utgörs stora delar av det aktuella planområdet av hårdgjorda ytor i form av asfalterade ytor och infiltrationsmöjligheterna i området är mycket små.

Dagvatten föreslås därför passera någon form av fördröjnings- och reningsanordning innan det avleds till kommunens system och vidare ner mot recipienten.

Höjdsättningen inom området måste vara anpassad så att befintliga och framtida fastigheter, samt andra viktiga anläggningar inte kan översvämmas och att vattnet naturligt kan rinna av mot recipienten utan att skada bebyggelse/anläggningar. Se även stycket teknisk försörjning för mer info om dagvattenhanteringen.

Gator och allmän plats

Gatuområdet i detaljplanen sammanbinder allmän plats Gata utmed Uddevallavägen och Kongahällagatan, en obruten passage blir därmed möjlig.

Allmän plats Torg ansluter till motsvarande användning i angränsande detaljplaner.

Parkering

Parkering för verksamhet och boende för annan upplåtelseform än hyresrätt enligt vid varje tillfälle gällande p-norm som inte kan lösas inom egen fastighet ska lösas genom parkeringsfriköp som regleras i separat avtal med Kommunen innan bygglov ges. Parkeringsfriköp kommer att avse parkeringsplatser utanför planområdet.

Avfall

Exploatören bygger ut soprum i husets markplan som kan tömmas av renhållningsfordon via angoringsficka i Uddevallavägen. Återvinningsstation finns i närområdet.

Fjärrvärme

Större fjärrvärmeledningar är förlagda i planområdets östra och södra del. Dessa ledningar kommer att behöva flyttas för att ge plats till ny byggnation. Kapacitet finns i fjärrvärmenätet för att ansluta kommande byggnation inom planförslaget.

E1

Diverse elkablar kommer att behöva flyttas utanför kvartersmarken och förläggas i den allmänna platsmarken. Befintliga lågspänningskablar och belysningskablar inom det nya området ska tas bort och ersättas med nya. Kabelskåp kommer endast undantagsvis att behöva placeras i det nya området. Det kommer att läggas minst en serviskabel till varje fastighet.

Vid behov av ny transformator ska en sådan förläggas inne i byggnaden, i enlighet med relevant planbestämmelse.

Opto- och teleledningar*Nya optoledningar*

Optoledningar kommer att kunna dras fram till den planerade byggnationen i planområdet.

Befintliga opto och teleledningar

Avtal om upplåtelse av mark för optoledningar inom bland annat kommunal allmän platsmark finns med Skanova. Med stöd av markavtalet har Skanova ett stråk med ett 20-tal ledningar och kablar genom planområdet som behöver att flyttas på en längre sträcka p.g.a. flyttad byggrätt i detaljplanen.

MEDVERKANDE

Planarbetet handlades från start av planarkitekt V Zettergren och har efter samrådet handlagts av planarkitekt Å Johansson, enhet plan. Genomförandefrågor har handlagts av exploateringsingenjör D Nähring (konsult), enhet mark- och exploatering. Dessutom har medverkat tjänstepersoner från enheter kart- och mät, trafik gata park, renhållning, va-enhet och byggleddning. Avstämningar har skett med tjänstepersoner från enheter miljö och bygglov.

Planbeskrivning upprättad 2019-11-18, för Kungälv kommun, Samhälle och Utveckling, Plan.

Fredric Norrå

tf enhetschef plan vid laga kraft