

# Planbeskrivning

Detaljplan för handel, kontor och restaurang

Del av Gärdet 1:1 m.fl,

”Handel vid E6”

I Kungälv, Kungälv kommun

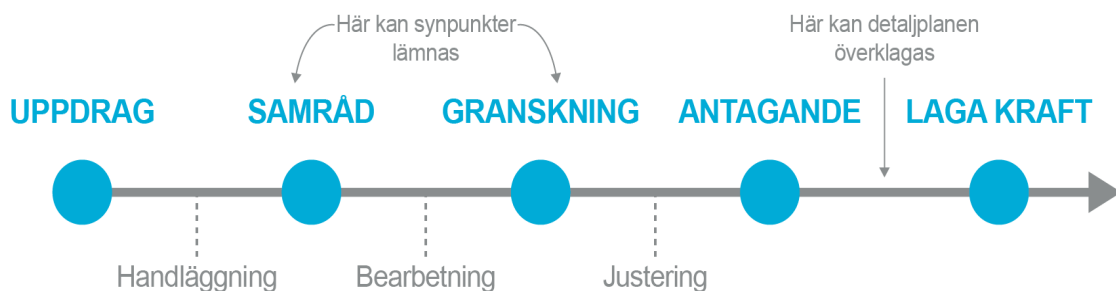
# PLANPROCESSEN

## VAD ÄR EN DETALJPLAN

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

## DETALJPLANENS FÖRFARANDE

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



### 1. UPPDRAG

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

### 2. SAMRÅD

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

### 3. GRANSKNING

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

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

#### 4. ANTAGANDE OCH LAGA KRAFT

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

# INNEHÅLL

INLEDNING .....	6
DETALJPLANENS SYFTE .....	6
GEOGRAFISKT LÄGE.....	6
AREAL OCH MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN.....	6
ÄRENDEINFORMATION.....	6
GENOMFÖRANDETID .....	7
PLANFÖRSLAG.....	8
SAMMANFATTNING AV PLANFÖRSLAGET .....	8
ALLMÄN PLATS .....	9
KVARTERSMARK.....	17
MOTIV TILL PLANBESTÄMMELSER .....	23
ANVÄNDNING AV MARK- OCH VATTENOMRÅDEN .....	23
EGENSKAPSBESTÄMMELSER ALLMÄN PLATS.....	23
EGENSKAPSBESTÄMMELSER KVARTERSMARK .....	24
GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN .....	27
MARK- OCH UTRYMMESFÖRVÄRV.....	27
FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR .....	27
TEKNISKA FRÅGOR .....	28
EKONOMISKA FRÅGOR.....	31
ORGANISATORISKA FRÅGOR.....	33
KULTURVÄRDEN .....	33
PRÖVNING ENLIGT ANNAN LAGSTIFTNING .....	34
UPPLYSNINGAR.....	34
PLANERINGSUNDERLAG.....	35
KOMMUNALA PLANERINGSUNDERLAG .....	35
UTREDNINGAR .....	35
PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR.....	36
KOMMUNALA.....	36

RIKSINTRESSEN.....	37
HUSHÅLLNINGSBESTÄMMELSER ENLIGT 3 KAP. MILJÖBALKEN.....	37
MILJÖKVALITETSNORMER .....	37
NATUR.....	38
MILJÖ.....	39
HÄLSA OCH SÄKERHET.....	40
GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN .....	42
HYDROLOGISKA FÖRHÅLLANDEN .....	43
KULTURMILJÖ .....	43
FYSISK MILJÖ .....	44
SOCIALA FÖRUTSÄTTNINGAR.....	46
SERVICE .....	46
TRAFIK .....	47
TEKNIK.....	48
<b>KONSEKVENSER .....</b>	<b>50</b>
FASTIGHETER OCH RÄTTIGHETER.....	50
RIKSINTRESSEN.....	51
HUSHÅLLNINGSBESTÄMMELSER ENLIGT 3 KAP. MILJÖBALKEN.....	51
MILJÖKVALITETSNORMER .....	52
NATUR.....	52
MILJÖ.....	53
HÄLSA OCH SÄKERHET.....	53
KULTURMILJÖ .....	54
FYSISK MILJÖ .....	54
SOCIALA KONSEKVENSER.....	55
TRAFIK .....	55
<b>MEDVERKANDE .....</b>	<b>57</b>

# INLEDNING

## DETALJPLANENS SYFTE

Syftet med detaljplanen är att pröva lämpligheten till verksamheter inom området. Främst i form av handel, restaurang och kontor, men detaljplanen ska även möjliggöra för andra, snarlika verksamheter. Tillkommande verksamheter ska anpassas för att minimera negativa konsekvenser för sjukhuset, E6 samt närliggande rekreationsområde. Fortsatt god gång- och cykelförbindelse genom området ska garanteras. En god gestaltning ska säkerställas för tillkommande byggnader som är väl anpassad till det centrumnära läget.

## GEOGRAFISKT LÄGE

Planområdet ligger centralt i Kungälv, mellan E6 och sjukhuset. Planen avgränsas i söder av Marstrandsvägen och bortanför denna ligger centrala Kungälv med Kongahälla köpcentrum och resecentrum. Norr om planområdet ligger ett skogsparti som skiljer av området från bostäderna i Munkegärde.



*Översiktskarta som visar planområdets placering.*

## AREAL OCH MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Planområdet är ca 6,4 hektar.

Merparten av området tillhör fastigheten Gärdet 1:1, som idag ägs av Kungälv kommun. En liten del av fastigheten Lasarettet 1 ingår i planområdet. Denna ägs av Västra Götalandsregionen.

## ÄRENDEINFORMATION

### TIDPLAN

Följande preliminära tidplan gäller för detaljplanen:

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

Genomförande av planen beräknas påbörjas tredje kvartalet 2025.

## PLANHANDLINGAR

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

- Plankarta
- Planbeskrivning

Till planen hör även:

- Fastighetsförteckning
- Grundkarta (ingår i plankartan)

## PLANFÖRFARANDE

Arbetet med denna detaljplan påbörjades vintern 2023. Planarbetet handläggs med utökat förfarande i enlighet med 5 kap. Plan- och bygglagen (PBL) (2010:900). Planförslaget är inte förenligt med översiktsplanen. Planförslaget är inte av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse. Planförslaget bedöms inte medföra en betydande miljöpåverkan.

## GENOMFÖRANDETID

Genomförandetiden för detaljplanen är fem år. Innan genomförandetiden gått ut får detaljplanen inte ändras, ersättas eller upphävas mot berörda fastighetsägares vilja. Genomförandetiden är satt till 5 år eftersom detaljplanen omfattar ett mindre exploateringsområde och utbyggnaden bör inte pågå under så lång tid.

# PLANFÖRSLAG

## SAMMANFATTNING AV PLANFÖRSLAGET

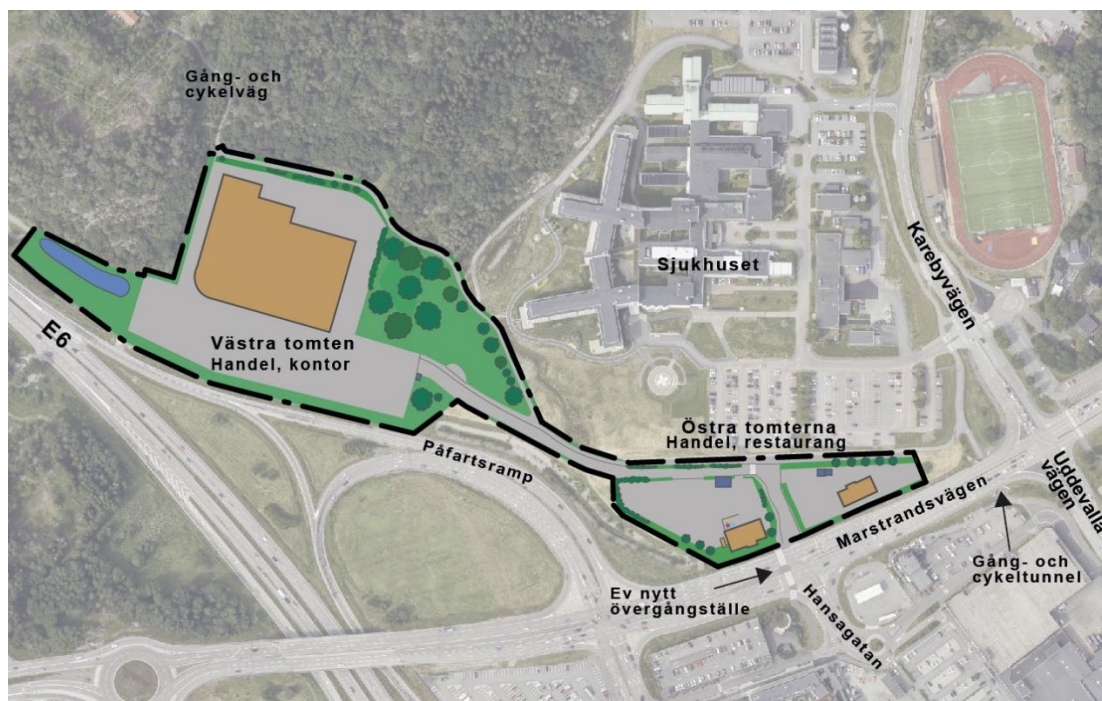
Detaljplanen möjliggör tre nya verksamhetsytor för handel inom planområdet. Den västra ytan är den största som möjliggör handel och kontor samt tillhörande ytor för parkering och inlastning. De två östra verksamhetsytorna är mindre och möjliggör handel och restaurang. Även här finns utrymme för parkering och liknande intill byggnaderna.

Stor hänsyn ska tas till den gång- och cykelväg som går genom området. Den kommer delvis behöva flyttas för att ge plats för den västra handelsverksamheten, men sträckningen och lutningen ska göras för att få till en så bra gång- och cykelväg som möjligt.

I mitten av planområdet, intill sjukhuset lämnas en yta som park. Här finns flera av naturvärdena inom planområdet och ytan bidrar till en trivsamt omgivning för patienterna på sjukhuset. Planteringar av växter och träd på ytan bör utföras för att få till en trygg miljö och för att visuellt skapa en avskiljning mellan sjukhuset och den västra fastigheten.

En ny väg anläggs i området, för att trafikförsörja de nya verksamheterna, men den ger även möjlighet för buss att få en kortare körväg till sjukhuset. Vägen ansluter till Marstrandsvägen med en ny anslutning i befintlig korsning mellan Marstrandsvägen och Hansagatan.

Vid exploatering av planområdet kommer markförstärkningsåtgärder behövas på flera platser för att bibehålla en tillräcklig markstabilitet. Dagvattenanläggningar med nya diken, damm och öppna förstärkningslager föreslås inom området för att kunna fördröja och rena dagvattnet när stor del av området hårdgörs. I marken går ett stort antal allmänna ledningar och markreservat för dessa läggs in i plankartan för att garantera deras fortsatta funktion.



Illustrationskarta som visar föreslagna nya verksamheter, vägar och grönytor i planområdet.



## ALLMÄN PLATS

### HUVUDMANNASKAP

Allmän plats inom planområdet har kommunalt huvudmannaskap.

### GRÖNSTRUKTUR

Det bedöms vara av stor vikt att bevara viss parkmark inom området. Detta gäller särskilt vid den yta som är synlig från sjukhusets vårdavdelningar, då studier har visat på att utblickar över grönska kan påskynda tillfriskningstakten hos sjukhuspatienter. Placeringen av byggrätten för handel på den västra tomten har anpassats för att bevara ett område med park- och naturkaraktär mellan sjukhuset och handeln. Detta innefattar även en befintlig kulle med växtlighet, som visuellt kommer att bidra till att skilja av verksamheten i väster från sjukhuset. På denna yta finns även möjlighet att plantera träd som kan utgöra en trädrad på platsen. Den föreslagna parkytan sammanfaller med två av de naturvärdesbiotoper som pekats ut i den naturvärdesinventering som gjorts - den anlagda blomsterängen samt brynzonsmiljön av lövskog. Att ytan planläggs som park medför att det finns goda möjligheter att bevara naturvärdena på platsen. Gång- och cykelvägen passerar denna parkyta. Vid val av vegetation behöver både trygghetsaspekten och rekreationsaspekten beaktas. Grönska ses som positivt för de som går och cyklar i området, men skymmande buskage kan i vissa fall skapa en känsla av otrygghet.

Även en del i planområdets västra hörn planläggs som park. Ytan kommer främst användas för dagvattenhantering, vilket kan vara positivt för djur och växter då det kan innebära en god levnadsmiljö för flera arter. De många ledningar som går över ytan innebär att delen närmast E6 kommer behöva ha en mer öppen parkkaraktär så att inte träd eller dagvattenanläggningar kommer i konflikt med ledningarna. Denna yta planläggs med markreservat för underjordiska ledningar.

Inom användningsområdena för GATA och GCVÄG finns visst utrymme att anlägga grönska i form av exempelvis häck eller gräsyta intill gång- och cykelbanan. I planområdets östra del görs ytan för GCVÄG så bred att befintlig trädrad kan finnas kvar längs gång- och cykelvägen.

En mindre höjd med ett skogsbryn i planområdets västra del kommer att tas i anspråk av den nya handelsverksamheten. Inga påtagliga naturvärden har noterats på ytan i naturvärdesinventeringen.

Ingen påverkan på ädellövskogen i norr föreslås i planförslaget. Planförslaget kommer inte heller ha någon påverkan på den anlagda delen av Komarksbäcken som rinner intill området.

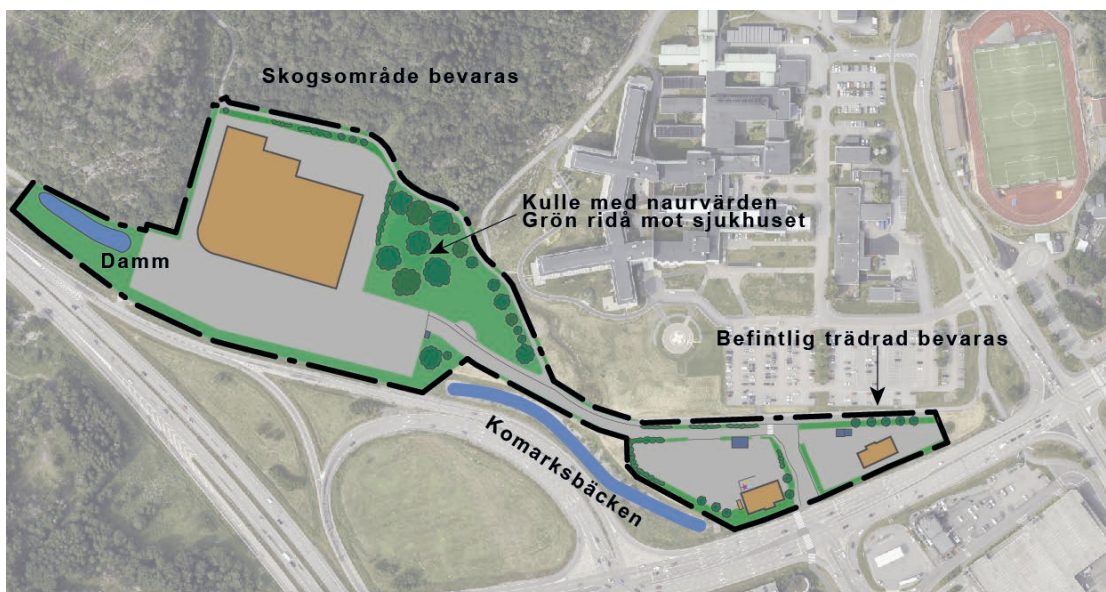


Illustration som markerar grönytor inom planområdet. Illustrationen visar ett exempel på möjlig utformning av marken i planområdet.

## TRAFIK

### Biltrafik

De tillkommande verksamheterna i planområdet föreslås trafikförsörjas via en ny anslutning till Marstrandsvägen, i befintlig korsningspunkt mellan Marstrandsvägen och Hansagatan. En trafikutredning har utförts av Norconsult 2024-01-11 för att studera exploaterings påverkan på befintligt vägnät samt ta fram förslag på utformning av tillkommande trafiklösningar i området.

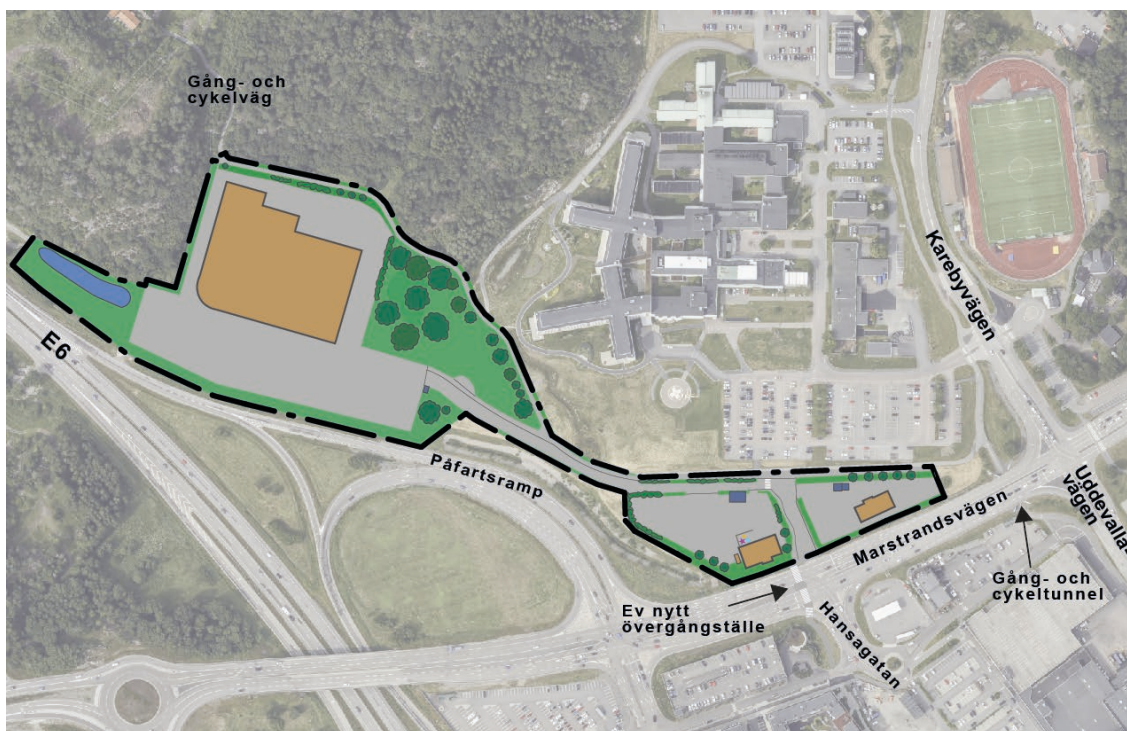


Illustration som visar namn på befintliga gator i närområdet.

### *Kapacitet i korsning:*

Föreslagna trafiklösningar utgår ifrån att ett nytt ben anläggs till befintlig korsning. Tillkommande trafikmängd har uppskattats till en årsdygnstrafik på ca 3 000 fordon, baserat på trafiksiffror från föreslagna verksamheter. Kapacitetsberäkningen har även tagit hänsyn till att busstrafik till sjukhuset troligen kommer att trafikera denna korsning.

Flertalet olika utformningar av den nya korsningen, med in- och utfart till de nya exploateringarna, har studerats med fokus på kapacitet. När man studerar korsningen isolerat blir belastningsgraderna låga och köerna medellånga. Vissa av köerna längs Marstrandsvägen sträcker sig in till omkringliggande korsningar men avvecklas varje gång det blir grönt ljus. När korsningen studeras isolerat verkar det även finnas möjlighet att införa fotgängarkorsning i plan utan att påverka framkomligheten i allt för stor omfattning.

När de tre korsningarna längs Marstrandsvägen studeras tillsammans i ett system visar det sig dock att kapaciteten i korsningen med Uddevallavägen kan bli bristfällig och föra med sig att köer växer till sig även i korsningarna väster om denna. För att få en acceptabel framkomlighet behöver trafikmängderna i korsningarna minska med minst 6 %, jämfört med prognosen för år 2050.

Tillskottet av trafik från exploateringen är marginell i förhållande till de trafikmängder som redan belastar korsningen. Noterbart är också att inga kölängder sträcker sig ut på E6.

Kommunens avvägning är därmed att åtgärden är genomförbar på platsen. De ökade trafikbelastningar som den nya utformningen av korsningen kommer att innebära är förhållandevis små och avvägningen är att nyttan med åtgärden är större än de ökade köer som kan uppstå på grund av trafikbelastningen. Att anlägga korsningen innebär dels att föreslagna verksamheter möjliggörs och dels att sjukhuset får ytterligare en trafikanslutning för buss och eventuellt bil. Dessutom finns möjligheten att stärka gång- och cykelnätverket i området och till sjukhuset.



*De tre korsningarna vars kapacitet studerats i trafikutredningen.*

### *Åtgärder:*

Kapacitetsanalysen visar att trafiksystemet på platsen kommer att vara hårt belastat år 2050, oavsett detaljplanens genomförande.

Enligt utredningen är den absolut bästa åtgärden för kapacitetsutmaningarna att arbeta aktivt och långsiktigt med överföring av trafik från bilar till gång-, cykel- och kollektivtrafik. Det kan vara möjligt att få en förbättring av situationen genom att optimera och koordinera signalstyrningen i befintligt system.

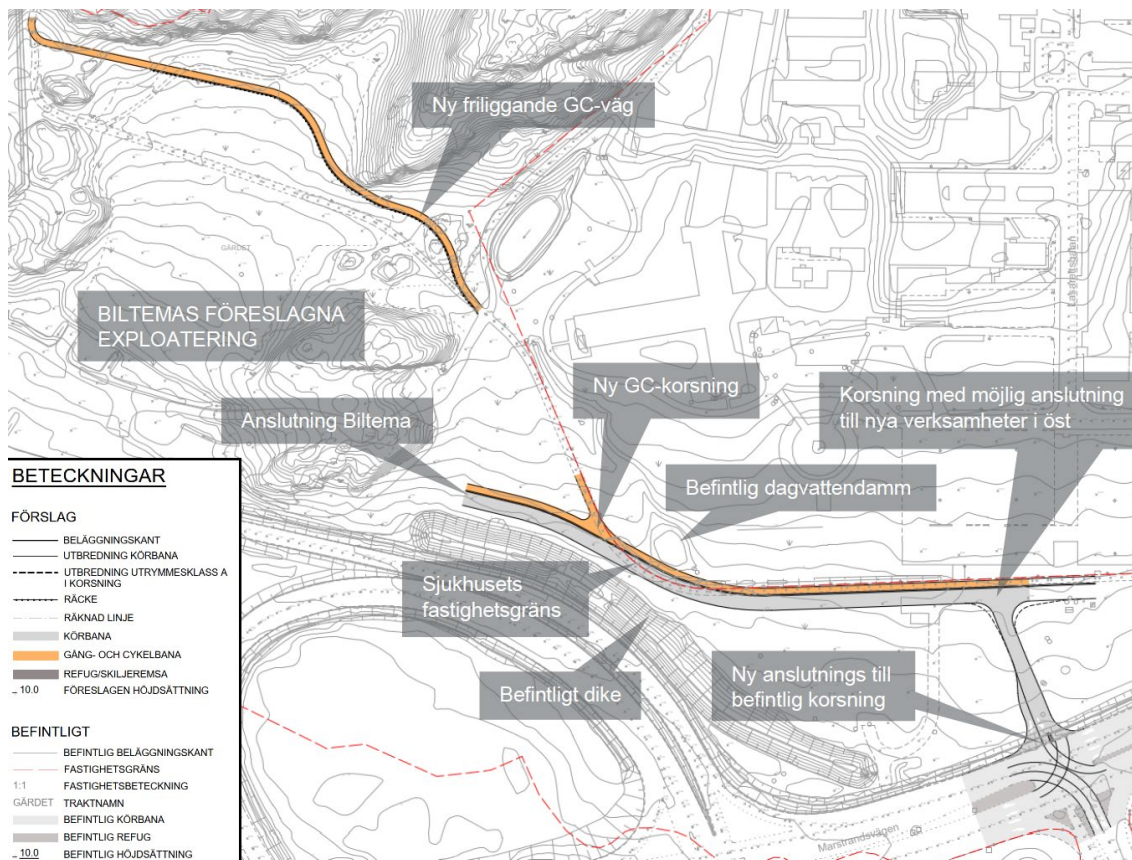


Illustration från trafikutredningen som visar föreslagna dragningar av ny bilväg i grått och ny gång- och cykelväg i orange.

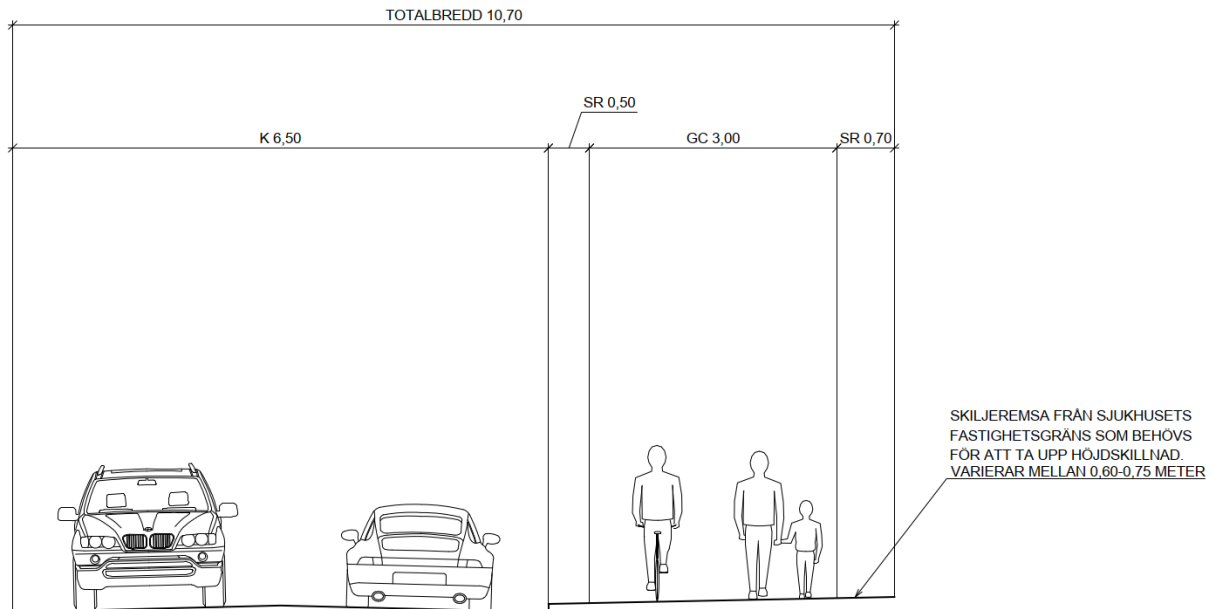
#### Gatuutformning:

Föreslagen planutformning av tillkommande vägar redovisas på illustrationen ovan. Planområdet föreslås trafikförsörjas via nytt ben till befintlig korsning mellan Marstrandsvägen och Hansagatan. Det ska också finnas möjlighet för en anslutning till sjukhusområdet från korsningen. En liten del av föreslagen lösning inkräktar på sjukhusets fastighet, där befintlig dagvattendamm kan behöva flyttas eller anpassas något för att rymma förslaget. Förslaget redovisar inte hur infarter till föreslagna verksamheter ska anordnas inne på kvartersmark.

Baserat på beräknad trafikmängd och framtida hastighetsgräns på anslutningsvägen föreslås körbanan ha en bredd på 6,5 meter. Dimensionerande fordon för utformningen av körbanan är normallastbil, LBN, i det övergripande vägnätet och boogiebuss, Bb, där expressbuss eventuellt kommer att köra i framtiden. En föreslagen höjdsättning av nya gator redovisas i trafikutredningen. Förslaget tar hänsyn till befintliga markhöjder och höjder på underjordiska ledningar under den nya anslutningsvägen.

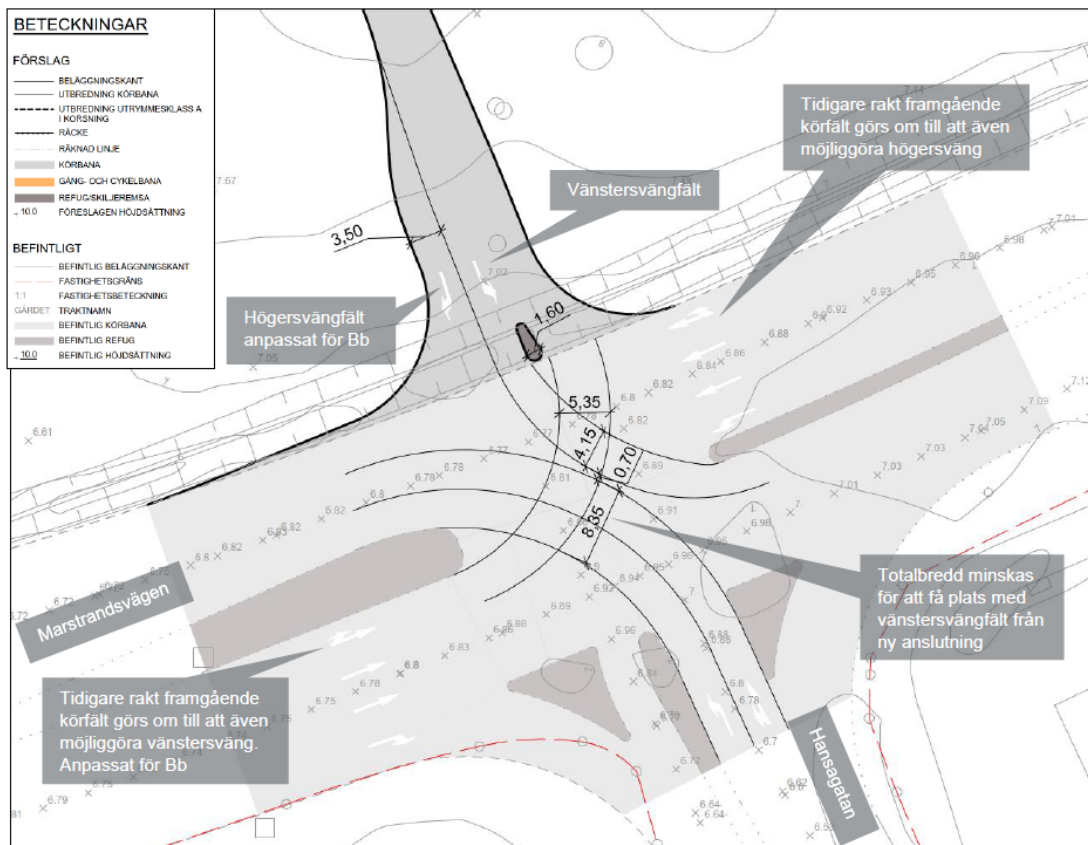
Vägområdet ger utrymme för en vändplats där den allmänna gatan övergår till kvartersmark, så att vändning är möjlig på den allmänna vägen om körbanan inne på kvartersmark skulle blockeras. Detta föreslås ske genom en bom nattetid för att hålla undan oönskad nöjeskörning på parkeringsytan. Vändplatsen dimensioneras för fordonsklass LBN, och bör vara stor nog för att exempelvis underhållsfordon ska kunna vända vid behov. Då det troligen handlar om sällananvändning föreslås att gång- och cykelvägen anläggs över vändytan för att minimera den

yta som behöver hårdgöras och för att ge en så rak och smidig vägbana som möjligt för gående och cyklister.



Föreslagen gatusektion från trafikutredningen.

Utformning ny korsning:



*Illustration från trafikutredningen som visar föreslagen utformning av korsning mot Marstrandsvägen.*

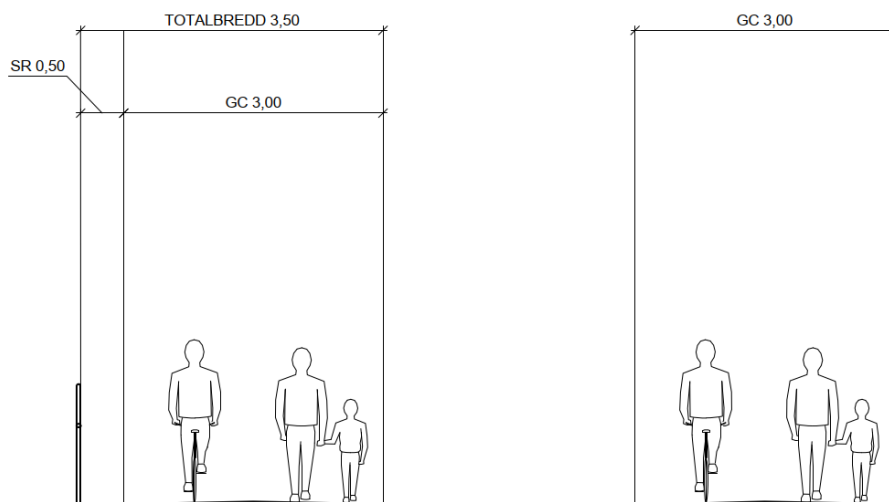
Vid korsningen mot Marstrandsvägen föreslås separata körfält för höger- och vänstersvängande fordon på anslutningsvägen. Endast mindre anpassningar behöver utföras i befintlig korsning för att möjliggöra in- och utfart till den nya anslutningsvägen. För ett smidigt trafikflöde föreslås inte fordonsrörelser tillåtas rakt fram mellan den nya anslutningsvägen och Hansagatan. Signalregleringen har studerats i trafikutredningen för att hitta en lämplig reglering som innebär godtagbara körlängder.

**Gång- och cykeltrafik**

I och med exploateringen kommer del av befintlig gång- och cykelväg behöva dras om. Placering och höjdsättningen av den har studerats i utredningen för att den ska kunna bli så gen och så plan som möjligt.

Gång- och cykelbanan föreslås ha en bredd på 3 meter med en skiljeremsa på 0,5 meter mot körbanan. Gång- och cykelbanan placeras en bit ifrån sjukhusets fastighetsgräns den delsträcka där den följer gränsen. Denna yta lämnas fri för att ha möjlighet att ta upp eventuell höjdskillnad som kan uppstå vid förändrad höjdsättning av gång- och cykelbanan. I plankartan finns även utrymme för en mindre grönremsa med gräs, buskar, eller träd mellan gång- och cykelvägen och gatan.

Gång- och cykelbanan i det nordvästra delen av området kommer att gå intill ytan av den nya handelsverksamheten som föreslås användas för inlastning och personalparkering. Verksamhetens parkeringsyta kommer ligga lägre än cykelbanan och en slänt föreslås anläggas däremellan. Ett räcke kommer troligen behövas i kanten på slänten för att minska risk för avåkning, men det ges också visst utrymme för plantering mellan slänten och gång- och cykelbanan för att öka trivseln längs sträckan.



*Typsektioner från trafikutredning som visar friliggande gång- och cykelväg med och utan räcke.*

**Korsning över Marstrandsvägen:**

Befintlig gång- och cykelbana korsar Marstrandsvägen via en gångtunnel vid Uddevallavägen. För att förbättra möjligheterna för gång- och cykeltrafik i området, och underlätta för ett ökat hållbart resande, är det önskvärt med ytterligare en korsning av Marstrandsvägen. Detta gäller särskilt för gående, då gångtunneln upplevs som en omväg.

Trafikutredningen har studerat möjligheter att korsa Marstrandsvägen, både i form av en bro, ytterligare tunnel och i ett övergångsställe i plan, i den nya korsningen i Hansagatans förlängning. Utrymmet som finns för att kunna anlägga en bro eller tunnel är begränsat och det kan bli svårt att hitta en lämplig lösning på platsen.

Utredningen visar att det är möjligt att lägga till ett övergångsställe i plan. Köbildningarna skulle bli något längre, men samtidigt är det en viktig koppling för gång- och cykeltrafiken med viktiga målpunkter på båda sidor om vägen. Att inte möjliggöra en gång- eller cykelkorsning skulle på sikt kunna leda till ännu mer bilkörande. Övergångsstället, precis som korsningen ligger utanför planområdet, men bör iordningsställas i samband med plangenomförandet.

Ett övergångsställe i plan i korsningen över Marstrandsvägen ses som positivt för både planområdet och sjukhuset. Detta kan kopplas samman med övrigt gång- och cykelnät på södra sidan om Marstrandsvägen. Själva övergångsstället ligger utanför planområdet, men inom detaljplanens användningsområde för gata ges utrymme för gångväg att ansluta till ett nytt övergångsställe.

#### **Kollektivtrafik**

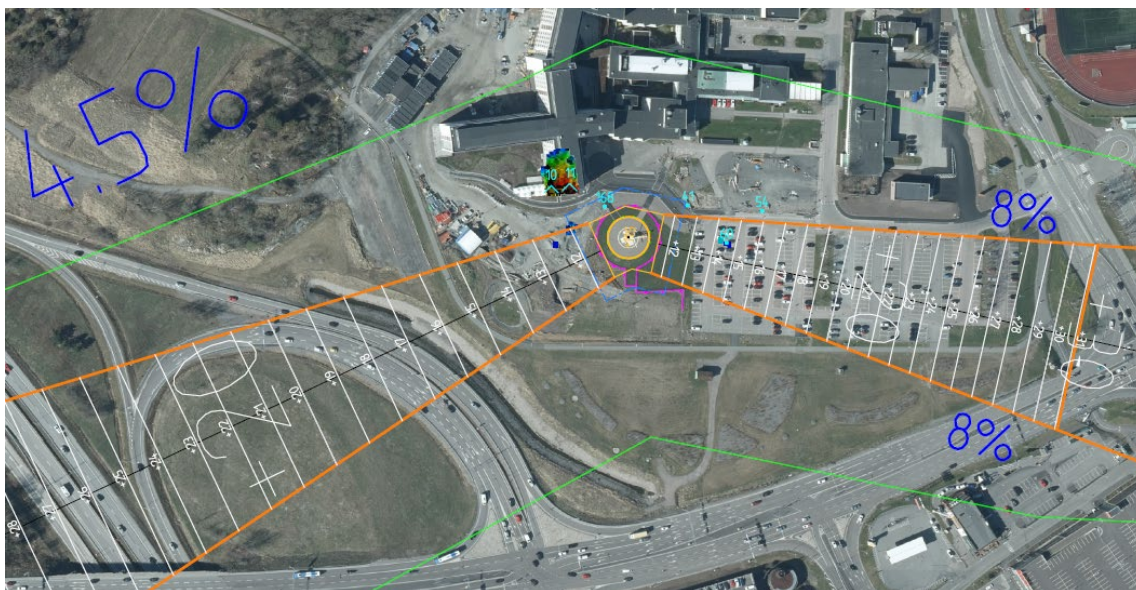
Det finns ett förslag anlägga en ny ändhållplats för expressbussar vid sjukhuset. Detta skulle innebära att expressbuss med hög turtäthet skulle trafikera området, vilket vore positivt för tillkommande verksamheter. Föreslagen ny anslutning till korsningen har dimensionerats för att möjliggöra att buss trafikerar sjukhuset via denna korsning, för en effektivare körväg. Det kan även bli aktuellt att bussar endast kör genom den nya korsningen i ena riktningen.

#### **Flygtrafik**

Sjukhusets helikopterplatta ligger strax intill planområdet. Tillkommande exploatering behöver utföras så att flygtrafiken till och från helikopterplattan inte riskerar att störas. Zonen för start och landning sträcker sig från helikopterplattan i öst-västlig riktning och inom denna zon finns strikta höjdbegränsningar som kommer att påverka anläggningar inom planområdet. Inga byggnader föreslås i landningszonen, men höjd på lyktstolpar och liknande längs tillkommande lokalgata kommer troligen behöva begränsas inom denna yta.

Vissa höjdbegränsningar finns även i nord-sydlig riktning från helikopterplattan, men dessa begränsningar är inom berörd yta så höga att de inte bedöms påverka föreslagen användning inom planområdet.

Även anläggningar som kan innebära risk för störningar eller bländning ska undvikas i närheten av helikopterplattan, vilket exempelvis kan innefatta solceller. Om solceller ska uppföras inom planområdet behöver detta först samrådats med flygplatsansvarig på Kungälv sjukhus.



*Illustration som visar start- och landningszonen för helikopterplattan. Inom markerat område finns höjdbegränsningar för att helikoptrarna ska ha en fri inflygningszon.*

## DAGVATTEN

När området hårdgörs kommer nya dagvattenanläggningar behöva anläggas för att rena och fördröja dagvattnet. Föreslagna dagvattenanläggningar föreslås dimensioneras i enlighet med Kungälv kommunens riktlinjer. Kravet är att ledningsnätet ska dimensioneras för ett 10-årsregn vid fylld ledning, respektive ett 30-årsregn för dämning i marknivå.

För den västra delen av planområdet föreslås att en torrdamm anläggs på allmän platsmark, så att drift av dammen kommer att skötas av kommunen. På så sätt kan driften säkerställas och risk för bristande underhåll kan minskas. Torrdammen föreslås få en yta på drygt 1 200 m<sup>2</sup> och kommer att utgöra 420 m<sup>3</sup> av utjämningsvolymen. Yta för detta finns längs E6 där planområdet har en lågpunkt. På ytan finns idag även flertalet ledningar, vilket innebär att dammens placering kan behöva anpassas till underjordiska ledningar. I plankartan läggs en bestämmelse som anger att en damm ska anläggas med en minsta fördröjningsvolym på 420 m<sup>3</sup>.

Dammen föreslås kompletteras med anläggningar på kvartersmark i form av ett öppet förstärkningslager under parkeringsytan. Detta bör ha kapacitet att fördröja minst 200 m<sup>3</sup> dagvatten, vilket bedöms kräva en yta på ca 1700 m<sup>2</sup> inom parkeringen. Vattnet från verksamhetens tak, parkeringsytan och liknande leds först till det öppna förstärkningslagret för att sedan ledas vidare till torrdammen på kommunens mark.

Inför detaljplanens granskningsskede kommer en detaljprojektering utföras. Då ska läge och storlek av damm och dagvattenanläggning under parkering studeras, så att tillräckligt utrymme kan säkerställas i plankartan.

För dagvattnet från parkytan i den centrala delen av planområdet och från gata samt gång- och cykelväg föreslås avrinningen ske via svackdiken längs hela vägsträckan. Dikena behöver uppnå en fördröjningsvolym på minst 100 m<sup>3</sup>.

Den nya tillfartsvägen kommer delvis behöva anläggas på sjukhusets nuvarande fastighet där det idag finns en dagvattendamm för sjukhuset. Den del av dammen som försvinner i och med vägen ska ersättas på dammens motsatta sida så att den totala volymen blir oförändrad.

## Rening av dagvatten

Rening av dagvattnet krävs främst för vatten från parkeringar och framfartsvägar, men även vatten från tak-, grönytor, gång- och cykelvägar kan innehålla föroreningar som riskerar påverka



vattenmiljön negativt. Föreslagna fördröjningsåtgärder är också utformade för att fungera som reningsanläggningar för dagvatten.

För vattnet från gator, parkytor samt gång- och cykelbanor på allmän plats sker rening av dagvattnet i svackdike som anläggs längs gatan.

### LEDNINGAR

De flesta befintliga ledningar föreslås ligga kvar i oförändrat läge och den nya gatan föreslås dras så att en stor del av ledningarna kan ligga under gatan. I planområdets västra del kommer en torrdamm behöva anläggas intill ett brett ledningsstråk. Ytan planläggs som parkmark, men kompletteras också med ett markreservat för underjordiska ledningar för att förtydliga att ledningsstråket inte kan användas som damm.

Inför detaljplanens granskningsskede ska en förprojektering göras för ledningsdragningar inom del av planområdet. I förprojekteringen bör även del av gatan som går intill Komarksbäcken studeras, då både ledningar och markförstärkningar kommer behöva få plats i gatan eller anslutande parkmark.

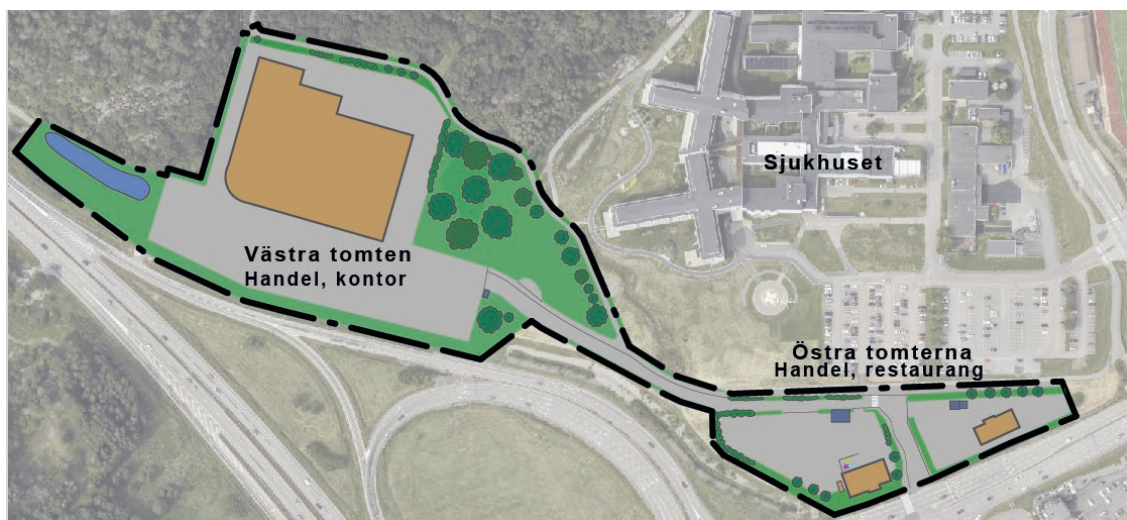
### MARK OCH GEOTEKNIK

Marken inom området har dålig stabilitet och åtgärder för markförstärkning kommer att krävas i samband med exploatering. Stabiliteten är som sämst närmast bäcken, där ny gata föreslås anläggas. För att marken ska klara tillkommande laster från vägkroppen och trafiken kommer förstärkningsåtgärder krävas, förslagsvis i form av kalk-cementpelare. En planbestämmelse om detta läggs in i vägområdet i plankartan. Inför detaljplanens granskningsskede kommer en förprojektering göras för att se att det finns tillräckligt utrymme för både ledningar och kalk-cementpelare i gatan.

## KVARTERSMARK

### BEBYGGELSE

Tre nya fastigheter för handel, kontor, restaurang eller annan centrumverksamhet föreslås inom planområdet.



*Illustrationskarta som visar möjlig exploatering inom de tre föreslagna fastigheterna. Illustrerad utformning är endast ett exempel på möjlig utformning.*

#### Västra tomten:

På tomten längst i väster föreslås den största av de tre verksamhetsytorna. Här tillåts en byggnad för handel och kontor. Nockhöjden föreslås regleras till +25,5 m och totalhöjden tillåts vara +27 meter över angivet nollplan vilket medger en byggnad på ca 14 meter i nockhöjd. Den

byggnad som har föreslagits på platsen av tänkt exploatör innefattar ett plan med detaljhandel och varuhantering, och ett plan med kontor. Byggrätten har utformats för viss flexibilitet, men del av byggrättsytan kommer behöva tas i anspråk för personalparkering och varuinlastning. Byggrätten i plankartan är ca 12 000 m<sup>2</sup>, men föreslagen byggnad för fastigheten är endast ca 8600 m<sup>2</sup>.

Placeringen av byggrätten har anpassat efter önskemål från sjukhuset så att en yta med parkmark innehållande en mindre befintlig bergknalle kommer att avskilja verksamheten från sjukhuset visuellt.

Byggnaden blir väl synlig från E6, vilket innebär att stor möda bör läggas på gestaltningen av fasaden. I plankartan läggs utformningsbestämmelser avseende kulör och glasning för att kunna uppnå en väl genomarbetad utformning av byggnaden. De fasader som är synliga från motorvägen och dess påfart bör särskilt beaktas gestaltningsmässigt, vilket bör tas hänsyn till vid bygglovgivningen.

#### **De östra tomterna:**

De två tillkommande tomterna i den östra delen av planområdet föreslås få användningen handel, centrumverksamhet, restaurang. Byggrätterna på dessa två tomter blir relativt små, till stor del av de många ledningsstråk som finns i marken, och som föreslås ligga kvar oförändrade. På varje tomt finns två möjliga platser att placera en byggnad, avgränsade av markreservaten för ledningar. På ytorna tillåts byggnader med en nockhöjd på 8 meter och en totalhöjd på 12 meter.

Tomternas placering har ett mycket centralt läge i Kungälv, mellan Kongahälla köpcenter, sjukhuset och närliggande bostäder i Kongahällaområdet. Tillkommande byggnader bör därför ges en karaktär av centrumbebyggelse snarare än lager eller externhandel. Utformningsbestämmelser sätts med syfte att sätta krav på gestaltningen i det synliga och centrala läget. En bestämmelse anger att vissa fasader ska vara delvis uppglasade, vilket syftar till att byggnader i detta läge ska ha en karaktär av centrumbebyggelse eller handel.

#### **Skyltar**

För den västra tomten tillåts en skyltpylon med en höjd av ca 30 meter, och för en av de östra östra tomterna tillåts en skyltpylon på ca 12 meter. Placeringen regleras i plankartan så att skylten endast tillåts på anvisad yta. Ytan för den större pylonen ligger ca 35 meter från E6 i handelsytans västra del. På tomten längst i öster finns ingen yta för skyltpylon.

Regleringen av totalhöjd inom byggrätterna ger utrymme att placera skyltar på byggnadernas fasader eller tak.

På yta där byggnad inte får uppföras regleras skyltar så att endast mindre skyltar med en höjd på högst fyra meter får uppföras.

#### **PARKERING OCH ANGÖRING**

Det ska vara möjligt att nå verksamheterna till fots och med cykel på ett trafiksäkert sätt, separerat från motortrafiken. Det innebär att yta för gång och cykel kommer behöva anläggas inne på kvartersmark som ansluter till gång- och cykelbanan längs gatan.

Angöring med bil till de östra tomterna bör inte ske för nära korsningen mot Marstrandsvägen, och ett utfartsförbud föreslås på sträckan närmast korsningen. För den västra av dessa två östra tomter, föreslås att angöring sker norrifrån.

#### **Parkering**

Parkering kommer att utgå från gällande parkeringsnorm och anpassas efter respektive verksamhets behov. I de tidiga skisser som legat som underlag till detaljplanen har både kundparkering och personalparkering beaktats. Avskild angöringsyta för lastbilar med

transporter bedöms behövas till den större handelsverksamheten på den västra tomten. Även parkering för cyklar ska finnas i anslutning till verksamheternas entréer.

## DAGVATTEN

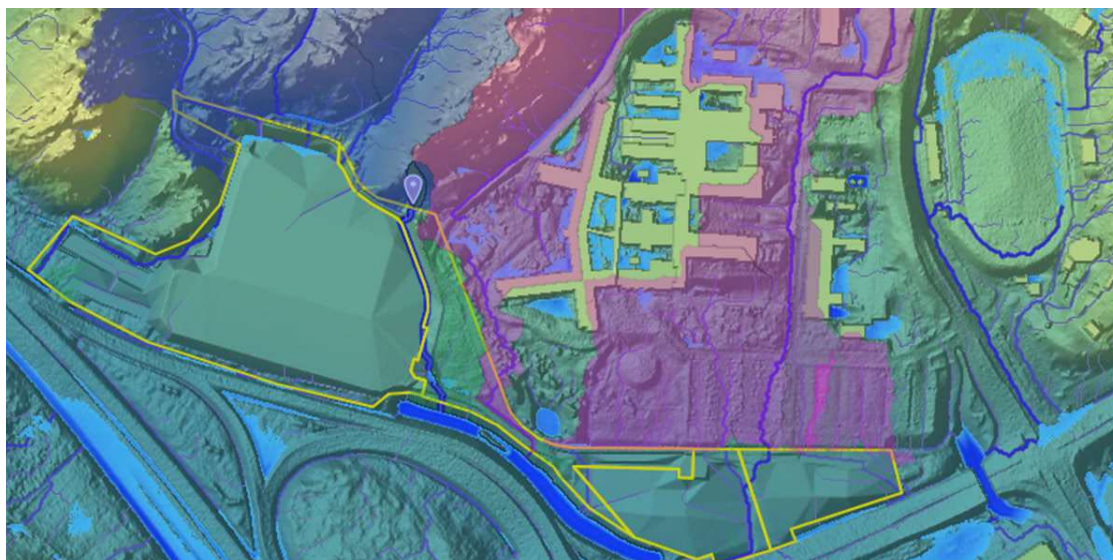
För de två östra verksamhetsytorna föreslås dagvattenhanteringen lösas inom kvartersmark. Dagvattenmagasinen utformas förslagsvis som ett öppet förstärkningslager under hårdgjord yta dit dagvattnet leds och flöden utjämnas. Med största sannolikhet behöver marken lastkompenseras med ett lager lättfyllnad under det öppna förstärkningslagret. Anläggningarna kan genomföras först efter att erforderliga stabilitetsförhållanden uppnåtts. Magasinen kan där så är möjligt kombineras med översilningsytor/svackdiken som förutom att bidra till rening av vattnet också medför viss fördröjning och utjämning av flöden. För den västra av de två ytorna krävs en utjämningsvolym som krävs är 140 m<sup>3</sup> och för den östra ytan är motsvarande volym 100 m<sup>3</sup>. Höjdsättning av tillkommande byggnader med omgivande mark ska vara sådan att vattnet leds bort från byggnaderna.

Rening av dagvattnet föreslås ske i samma ytor som fördröjningen. Brunnar som förses med sandfång, vilket avskiljer en del fasta partiklar, kan placeras i parkeringsytorna för att samla upp dagvattnet och leda det till respektive fördröjningsanläggning. Föreslagen rening ger en mycket god effekt, med halter som ligger långt under riktvärdena för halter i dagvatten.

## SKYFALL OCH ÖVERSVÄMNING

Vid extrema nederbörds mängder kommer dagvattensystemen att belastas hårt. När ledningar, diken och magasin är fyllda kommer dagvattnet att flöda ner mot områdets lågpunkter. Det är av stor vikt att flödena kan hanteras ytledes på ett säkert sätt så att skador på byggnader och miljö i planområdet eller i nedströms belägna områden, undviks.

Tydliga flödesvägar för dagvatten i händelse av skyfall behöver säkerställas. Föreslagen utformning innebär att skyfallsflöden leds mot befintliga diken. I planområdets västra del kan höjdsättningen med fördel anpassas så att vatten från uppströms liggande områden först leds västerut för att sedan rinna längs planområdets gräns. Befintligt skyfallsstråk från sjukhuset leds längs infartsvägen och vidare till Komarksbäcken. För att hindra att vatten rinner in mot byggnaderna ska marken ges en lutning ut från byggnaderna.



*Illustrationen visar tillrinningsområden, flödesvägar och ansamling av vatten vid skyfall efter exploatering.*

## LEDNINGAR

Flera ledningar inom planområdet kommer behöva flyttas eller på annat sätt åtgärdas vid föreslagen exploatering. Andra kan ligga kvar i befintligt läge, men åtgärder kan då behövas för att garantera ledningarnas fortsatta funktion.

### Västra tomten

För den västra tomten läggs ett brett ledningsstråk över planerad parkeringsyta. Detta stråk sammanfaller i stor utsträckning med befintlig placering av ledningar, men vissa kommer behövas läggas om vid exploateringen. Parkeringsytan föreslås att höjas jämfört med dagens läge, vilket kan få konsekvenser för vissa av ledningarna, samtidigt som markförstärkningsåtgärder kommer att behövas. I samband med detaljplanens granskningsskede kommer en förprojektering att utföras där ledningarnas placering bestäms, tillsammans med markhöjder, placering och utformning av markförstärkningsåtgärder samt placering av dagvattenmagasin, då alla dessa anläggningar ska rymmas under parkeringsytan. Stråket för markreservat för underjordiska ledningar kommer att anpassas efter förprojekteringen för att garantera tillräcklig yta för ledningarna och deras underhåll.

Befintlig vattenledning kommer att läggas om i samband med en upprustning av ledningen, men förläggas i ungefär samma läge som dagens ledning. Viss justering av läget föreslås för att anpassas till övriga ledningar och anläggningar på tomten.

Luftledningen samt övriga ledningar för starkström som går genom området idag föreslås läggas om till ledningsstråket längs E6. Då flera ledningar kommer att läggas om samtidigt till samma stråk finns möjlighet till stora samordningsvinster.

Befintlig fjärrvärmeledning korsar idag hörnet på föreslagen handelsbyggnad och behöver därmed läggas om i samband med exploateringen. Ledningen föreslås förläggas till det samlade ledningsstråket längs E6, även om det finns möjlighet att göra en mindre omdragning och endast flytta ledningen lokalt där den kommer i konflikt med ny byggnad.

Befintligt ledningsstråk för fiber ligger i föreslaget markreservat för ledningar. Ledningarna kan trots detta behöva åtgärdas vid exploatering då de är känsliga för både markbelastning och djupläge. Med föreslagen markuppfyllnad kommer de troligen behöva höjas till ett högre läge och marken över ledningarna kan behöva förstärkas för att den ökade markbelastningen från parkeringsytan inte ska riskera att påverka ledningarnas funktion.

### Östra tomterna

Flera ledningar korsar idag marken på de östra tomterna. Även om en stor del av dem ligger i föreslagen gata är det många ledningar som korsar kvartersmarken. Ingen flytt av dessa ledningar föreslås, utan i stället placeras markreservat för ledningar så att ledningarna kan ligga kvar i befintligt läge.

Stråket med fiberledningar är känsliga för ökad markbelastning, vilket kan innebära att någon form av markförstärkning kan behövas om parkering eller annan köryta förläggs över ledningarna.

Befintliga dräneringsledningar för dagvatten tas bort, då ytan kommer att hårdgöras och ny dagvattenanläggning kommer att anläggas.

## TEKNIKBYGGNADER

Två av de tre teknikbyggnaderna inom planområdet föreslås vara kvar i oförändrat läge och planläggs som tekniska anläggningar. Transformatorstationen i områdets östra del kommer behöva ersättas av en större transformatorstation vid exploateringen och ett nytt läge för denna föreslås i kanten på en av de föreslagna handelsfastigheterna. Ytterligare en ny transformatorstation planläggs vid den västra tomten. Placeringen av denna kan komma att justeras efter den förprojektering som ska göras i detaljplanens granskningsskede. Ytan på

tillkommande transformatorstationer i plankartan har dimensionerats med en meter friyta runt byggnaden, för åtkomst och underhåll.

## RISK

Att E6 är primär transportled för farligt gods leder till behov av vissa skyddsåtgärder inom planområdet. Marstrandsvägen är varken primär eller sekundär väg för farligt gods, men vissa transporter av farligt gods sker där för att nå målpunkter längs vägen. Detta innebär att åtgärderna delas upp i två områden, då de har olika närhet till de två vägarna.

Både E6 och påfartsvägen är dimensionerande för den totala samhällsriskerna och därför borde åtgärder gälla mot båda vägarna. De åtgärder som föreslås inom det västra området är följande:

- Ytan inom 110 meter från E6 ska inte inbjuda till stadigvarande vistelse. Parkering är okej.
- Skapa skyddsåtgärder för att motstå och fördröja dimensionerande olyckor antingen genom:
  - Alternativ 1: Fasader inom 150 meter som vetter mot E6 och påfartsväg byggs i minst EI 30 och svårantändligt material på resterande fasader, se Figur 18. Byggnaderna ska även dimensioneras för att fortskridande ras inte inträffar vid en explosion med 2,5 kPa i reflekterat tryck och 737 Pas i reflekterad impulstäthet.
  - Alternativ 2: Skapa en nivåskillnad, antingen genom högre marknivå eller genom vall, på minst 5 meters skillnad mellan väg och planområde/vall.
- Friskluftsintag bör placeras minst 8 meter ovanför leden samt vara vänt bort från E6 och påfartsvägen eller placeras på byggnadens tak.
- Utrymning bör vara möjlig bort från E6 och påfartsvägen.

I praktiken innebär detta krav på brandklass EI30 eller svårantändligt material på fasader samt att de ska kunna motstå den påfrestning som en gasexplosion kan leda till. Detta gäller för samtliga byggnader inom planområdet, dock inte samtliga fasader. Minsta avståndet mellan transportled och bebyggelse inom planområdet ska vara cirka 70 meter. Inom planområdet ska brandklass EI30 på fasader inom 150 meter som vetter mot E6 och påfartsvägen till E6 användas. På resterande fasader räcker svårantändligt material.

För de föreslagna fastigheterna i den östra delen av planområdet gäller följande:

- Friskluftsintag bör placeras minst 8 meter ovanför leden samt ej vara vänt mot Marstrandsvägen eller påfartsvägen alternativt placeras på byggnadens tak.
- Utrymning bör vara möjlig bort från Marstrandsvägen och påfartsvägen.
- Om en restaurang placeras på tomten närmast påfarten bör fasader som vetter mot Marstrandsvägen och påfartsvägen vara i brandklass EI30.

I plankartan läggs bestämmelser som reglerar friskluftsintag och utrymningsvägars placering. Ytterligare åtgärder som avser brandklassade fasader i vissa lägen och med vissa användningar bör redovisas i brandskyddsbeskrivning inför bygglov och startbesked.

## MARK OCH GEOTEKNIK

Området har komplexa geotekniska förutsättningar på grund av dess geologiska sammansättning. Där markbelastningen inom planområdet förändras kommer det krävas omfattande förstärkningsåtgärder. Alla markarbeten i området ska utföras enligt rekommendation från sakkunnig geotekniker.

### **Markförhållanden**

Inom den västra delen av planområdet föreslås att omfattande markförändringar ske i syfte att plana ut marken och underlätta för anläggning av parkeringsyta och byggnad för handel. Detta innebär schaktning i norra delen av den planerade fastigheten, närmast gång och cykelvägen och fyllning i södra delen, närmast E6. I båda ändarna föreslås att den blivande höjdskillnaden tas upp i nya slänter och stödmurar. Del av marken i detta område består av berg och del av lera. Leran har en bättre markstabilitet på denna yta än i områdets östra delar och markförstärkning bedöms endast behövas om marknivån ändras mer än 0,5 meter. Sådan förstärkning föreslås göras med hjälp av kalk-cementpelare. En planbestämmelse om detta läggs in i plankartan.

I de östra delarna av området kommer markens höjder inte påverkas så mycket, dock är marken här som minst stabil och det kommer behövas omfattande stabilitetsåtgärder för att kunna utföra en exploatering. Detta innebär att all tillkommande markbelastning, inklusive körytor och parkeringar kommer medföra behov av markförstärkningsåtgärder. Området närmast den anlagda bäcken är som allra minst stabil och flest åtgärder bedöms behövas på den ytan. Även här görs förstärkningen förslagsvis med kalkcementpelare. En planbestämmelse har lagts till för de östra tomterna som villkorar att starbesked för byggnad inte får ges förrän erforderliga markförstärkningsåtgärder kommit till stånd.

Inför detaljplanens granskningsskede kommer en förprojektering göras för att fastställa tillräcklig yta för underjordiska ledningar och dagvattenanläggningar. Även utrymme för markförstärkningsåtgärder kommer beaktas i förprojekteringen.

### **Grundläggning**

Utförda sättningsberäkningar visar stor risk för sättning av byggnader i området. Grundläggning av blivande byggnationer inom planområdet rekommenderas utföras med stödpålar på berg. Det ska dock noteras att pålarna kan vara glidningsbenägna under installationsförfarandet på grund av tunn friktionsjord närmast berg i kombination med lutande bergyta.

### **Anpassning till berg**

I det västra området placeras del av byggnad och köryta på berg och viss sprängning väntas behövas för åtgärderna.

Utanför planområdet i väster finns en bergshöjd med branta bergsvägg. För att undvika eventuell risk med berggras eller blocknedfall har byggnad placerats minst 15 meter från nedkant av bergsslutningen, på inrådan från geotekniker. Inga ytor där människor uppehåller sig mer än tillfälligt planeras närmast berget.

# MOTIV TILL PLANBESTÄMMELSER

## ANVÄNDNING AV MARK- OCH VATTENOMRÅDEN

### ALLMÄN PLATS

#### **GATA** **Gata**

Allmän plats avsedd för fordonstrafik, gång och cykeltrafik. Inom ytan finns även visst utrymme för ytor som behövs i anslutning till gatan, som slänter, diken, mindre planteringsytor och liknande.

#### **PARK** **Park**

Ytor för grönområden inom området, som är helt eller till viss del anlagda. Parkytan ska öka tryggheten och trivseln samt bidra med levnadsytor för djur och växter i området.

#### **GCVÄG** **Gång och cykelväg**

Ytor för gång och cykel ska säkerställas genom området. Befintlig gång- och cykelväg kommer till viss del flyttas, men det ska fortsatt vara möjligt att gå och cykla genom området.

### KVARTERSMARK

#### **H** **Detaljhandel**

Verksamheter i form av handel tillåts på fastigheterna. Även komplement till handelsverksamheten tillåts.

#### **K** **Kontor**

Kontorsverksamhet möjliggörs. Även komplement till kontorsverksamheten kan rymmas inom användningen.

#### **C<sub>1</sub>** **Restaurang**

Centrumverksamhet i form av restaurang tillåts i det centrumnära läget.

#### **E** **Tekniska anläggningar**

Ytan inrymmer befintliga teknikbyggnader inom planområdet, vars placering och funktion ska kunna förbli oförändrade. Ytan ska också inrymma de tillkommande transformatorstationer som behövs för de tillkommande verksamheterna.

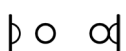
## EGENSKAPSBESTÄMMELSER ALLMÄN PLATS

### MARKRESERVAT FÖR ALLMÄNNYTTIGA ÄNDAMÅL

#### **U<sub>2</sub>** **Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar**

Yta för underjordiska ledningar säkerställs inom området.

### STÄNGSEL, UTFART OCH ANNAN UTGÅNG



#### **Utfartsförbud**

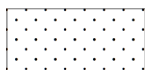
Utfartsförbud finns längs gränsen på tillkommande verksamheter närmast den nya anslutningen till Marstrandsvägen. Bestämmelsen behövs för att inte skapa komplikationer med utfarter för nära korsningen då det där kan förekomma bilköer vid trafiksignalen. Utfart bör därför ske efter köbildningens slut.

## UTFORMNING AV ALLMÄN PLATS

- dam1 **Damm med en fördröjningskapacitet på minst 420 m<sup>3</sup> ska anordnas.**  
Rening och fördröjning av dagvatten på den västra tomten ska delvis ske i en torrdamm på intilliggande allmän plats, park. Bestämmelsen anger minsta fördröjningsvolym för dammen samt anger var dammen placeras.
- n2 **Markförstärkning ska utföras.**  
Markförstärkning behövs för att marken ska klara trafiklasten från den tillkommande vägen. Utan förstärkning blir markstabiliteten inte tillräcklig.

## EGENSKAPSBESTÄMMELSER KVARTERSMARK

### BEGRÄNSNING AV MARKENS UTNYTTJANDE



- Marken får inte förses med byggnad.**  
Regleringen om var byggnad inte får placeras tar hänsyn till flera aspekter för att kunna utforma bebyggelsen enligt planens syfte. Några av dessa är: Påverkan på stadsbilden, sikt och trafiksäkerhet för närliggande gator, anpassning till markstabilitet, placering av allmänna ledningar i mark, närheten till E6.
- ö1 **Marken får inte förses skyltar med en höjd på mer än 3,5 meter.**  
Marken som ej får förses med byggnad regleras även med en bestämmelse om skyltar för att ange att höga skyltar inte får förekomma annat än på anvisad yta. Detta på grund av den påverkan höga skyltar har på landskapsbilden. Lägre skyltar, som trafikskyltar inom parkeringsytor är dock tillåtna.

### HÖJD PÅ BYGGNADSVÄRK

- h1 **Högsta nockhöjd är angivet värde i meter.**  
Höjden på tillkommande byggnader begränsas för att de ska passa in i stadsbilden. Läget är väl synligt från E6 och de östra tomterna ligger mycket centrumnära, varför anpassning av byggnadernas utformning och gestaltning bör ta hänsyn till det enligt detaljplanens syfte. Höjden mäts från medelmarknivån.
- h2 **Högsta totalhöjd är angivet värde i meter.**  
Skyltar och tekniska anläggningar som sticker upp över nockhöjden tillåts, men begränsas i höjd på grund av det synliga och centrumnära läget. Höjden mäts från medelmarknivån.
- h3 **Högsta nockhöjd är angivet värde i meter över angivet nollplan.**  
Höjden på tillkommande byggnader begränsas för att de ska passa in i stadsbilden. Läget är väl synligt från E6 och de östra tomterna ligger mycket centrumnära, varför anpassning av byggnadernas utformning och gestaltning bör ta hänsyn till det enligt detaljplanens syfte. Höjden mäts från angivet nollplan.
- h4 **Högsta totalhöjd är angivet värde i meter över angivet nollplan.**  
Skyltar och tekniska anläggningar som sticker upp över nockhöjden tillåts, men begränsas i höjd på grund av det synliga och centrumnära läget. Höjden mäts från angivet nollplan.
- h5 **Högsta totalhöjd på skylt är angivet värde i meter över angivet nollplan.**  
Fristående skyltopylon tillåts endast inom angiven yta.. Bestämmelsen reglerar även högsta tillåtna höjd på skylten.



## MARKENS ANORDNANDE OCH VEGETATION

- n<sub>1</sub> **Vid ändring av marknivån på mer än 0,5 meter ska markförstärkning göras.**  
För att uppnå tillräcklig markstabilitet kommer markförstärkning att behövas om marknivån ändras mer än 0,5 meter.

## MARKRESERVAT FÖR ALLMÄNNYTTIGA ÄNDAMÅL

- u<sub>1</sub> **Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar**  
Flertalet allmänna ledningar går i marken och funktionen av dessa bör inte försämrats. Markreservat läggs in i plankartan för att garantera tillräcklig yta och för att merparten av ledningarna ska kunna ligga kvar i befintligt läge.

## UTFORMNING

- f<sub>1</sub> **Fasader mot E6, Marstrandsvägen och sjukhuset ska vara delvis uppglasade.**  
Bestämmelsen ska bidra till en väl bearbetad byggnadsgestaltning i de synligaste och mest centrumnära lägena inom detaljplanen, i enlighet med planens syfte. En delvis uppglasad fasad ger ofta ett uttryck av handel eller annan centrumnära verksamhet och kan bidra till att ge byggnaden ett mer välkomnande intryck för besökare och förbipasserande.
- f<sub>2</sub> **Fasadens kulör ska ha minst 10 svärta enligt NCS-systemet.**  
Bestämmelsen innebär att byggnader inte kan utföras helt vita. Syftet med bestämmelsen är att byggnaderna ska ha en genomarbetad gestaltning i det synliga och centrumnära läget. En helt vit kulör bedöms allt för avvikande och iögonfallande på platsen.

## UTFÖRANDE

- b<sub>1</sub> **Utrymning bör vara möjlig bort från E6 och påfartsvägen.**  
Bestämmelsen avser att minska risker i samband med transporter av farligt gods på närliggande vägar.
- b<sub>2</sub> **Friskluftsintag bör placeras minst 8 meter ovanför leden samt vara vänt bort från E6 och påfartsvägen eller placeras på byggnadens tak.**  
Bestämmelsen avser att minska risker i samband med transporter av farligt gods på närliggande vägar.
- b<sub>3</sub> **Utrymning bör vara möjlig bort från Marstrandsvägen och påfartsvägen.**  
Bestämmelsen avser att minska risker i samband med transporter av farligt gods på närliggande vägar.
- b<sub>4</sub> **Friskluftsintag bör placeras minst 8 meter ovanför leden samt ej vara vänt mot Marstrandsvägen eller påfartsvägen alternativt placeras på byggnadens tak.**  
Bestämmelsen avser att minska risker i samband med transporter av farligt gods på närliggande vägar.

## VILLKOR FÖR STARTBESKED

- a<sub>1</sub> **Startbesked får inte ges för byggnad förrän markförstärkning kommit till stånd inom användningsområdet.**  
Markstabiliteten är låg inom området och vid exploatering kommer markförstärkning att behövas. Bestämmelsen säkerställer att förstärkningar genomförs inom användningsområdet.

- a<sub>2</sub> **Startbesked får inte ges för byggnad förrän dagvattenanläggning med en fördröjningskapacitet på minst 200 kubikmeter kommit till stånd inom användningsområdet.**  
Rening och fördröjning av dagvattnet behöver utföras inom området för att inte mängden vatten eller föroreningar ska påverka nedströms liggande områden.
- a<sub>3</sub> **Startbesked får inte ges för byggnad förrän dagvattenanläggning med en fördröjningskapacitet på minst 140 kubikmeter kommit till stånd inom användningsområdet.**  
Rening och fördröjning av dagvattnet behöver utföras inom området för att inte mängden vatten eller föroreningar ska påverka nedströms liggande områden.
- a<sub>4</sub> **Startbesked får inte ges för byggnad förrän dagvattenanläggning med en fördröjningskapacitet på minst 100 kubikmeter kommit till stånd inom användningsområdet.**  
Rening och fördröjning av dagvattnet behöver utföras inom området för att inte mängden vatten eller föroreningar ska påverka nedströms liggande områden.

# GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN

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

## MARK- OCH UTRYMMESFÖRVÄRV

### SKYLDIGHET TILL INLÖSEN

Vid en lagakraftvunnen detaljplan är kommunen enligt 14 kap 14 § plan- och bygglagen, skyldig att på fastighetsägarens begäran lösa in mark eller annat utrymme som ska användas för allmän plats med kommunen som huvudman eller mark som planlagt för annat än enskilt byggande.

Den delen av fastigheten Lasarettet 1 som är utlagd som allmän platsmark gata, är kommunen skyldig att lösa in. En överenskommelse om fastighetsreglering för att överföra markområdet till kommunens fastighet Gärdet 1:1 kommer att upprättas.

I övrigt ligger all mark som är utlagd som allmän platsmark inom kommunens egen fastighet Gärdet 1:1.

### RÄTT TILL INLÖSEN

Kommunen har rätt att lösa in den mark som är utlagd som allmän platsmark för vilken kommunen är huvudman, enligt 6 kap 13§ plan- och bygglagen.

Den delen av fastigheten Lasarettet 1 som är utlagd som allmän platsmark gata, har kommunen rätt att lösa in. En överenskommelse om fastighetsreglering för att överföra markområdet till kommunens fastighet Gärdet 1:1 kommer att upprättas.

I övrigt ligger all mark som är utlagd som allmän platsmark inom kommunens egen fastighet Gärdet 1:1.

Kommunen har rätt att lösa in rättigheter som ligger inom allmän platsmark för vilken kommunen är huvudman, enligt PBL 6 kap. 16 §.

Det finns inga rättigheter inom allmän platsmark som behöver lösas in.

## FASTIGHETSRETTSLIGA FRÅGOR

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

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

## FÖRÄNDRAD FASTIGHETSINDELNING

Tre nya fastigheter föreslås att bildas inom det som planläggs som kvartersmark. Kommunen ansvarar för ansökan om lantmåteriförrättning och exploatörerna står för kostnaden.

Den del av Lasarettet 1 som planläggs som allmän platsmark gatan, ska genom en fastighetsreglering överföras till kommunens fastighet Gärdet 1:1. Kommunen ansvarar för ansökan om lantmåteriförrättning och exploatörerna står för kostnaden.

För mer detaljerad information om fastighetsrättsliga konsekvenser se *Tabell 1*, i kapitlet Konsekvenser.

## RÄTTIGHETER

### Ledningsrätt

Det finns inga befintliga ledningsrätter inom planområdet.

Eventuellt säkerställande av allmänna ledningar inom planområdet kan ske med ledningsrätt. Ansökan och bildande av ledningsrätt ombesörjs och bekostas av respektive ledningsägare.

### Servitut

Inom området finns ett inskrivet avtalsservitut till förmån för Kungälv Energi AB gällande kraftledning, fjärrvärmeledning, optokabel, kabelskåp, pumpstation och brunn. Rättigheten bedöms kunna ligga kvar även efter planens genomförande.

Eventuellt säkerställande av allmänna ledningar inom kvartersmark kan ske med avtalsservitut. Initiativ till detta tas av respektive ledningsägare.

För planens genomförande i övrigt har det inte bedömts nödvändigt att förlägga enskilda anläggningar på annan plats än inom egen fastighet. Servitut kan ändå komma att bildas genom initiativ från berörda fastighetsägare om behov uppstår.

### Nyttjanderätter

Inom planområdet finns det idag ett flertal nyttjanderätter för olika allmänna ledningar, så som fiber, starkström och fjärrvärme. Samtliga dessa ledningar inom planområdets västra del kommer att troligen att behöva omförläggas till nya ledningssträckningar. För säkerställande av de nya ledningssträckorna inom kvartersmark kan nya nyttjanderättsavtal tecknas, alternativt tillskapande av avtalsservitut eller bildande av ledningsrätt.

### Gemensamhetsanläggningar

Inom planområdet finns idag inga gemensamhetsanläggningar.

Då det är kommunalt huvudmannaskap i detaljplanen är det endast aktuellt att bilda gemensamhetsanläggning inom kvartersmark om behovet finns. Gemensamhetsanläggning bör bildas för anläggningar som ska skötas och nyttjas gemensamt. I dagsläget är det osannolikt att det ska behöva nya gemensamhetsanläggningar då de blivande nya fastigheterna kommer att ha direktutgång mot kommunal gata. Om man i en framtid skulle förändra fastighetsindelningen kan det komma att bli aktuellt att bilda gemensamhetsanläggning för framtida gemensamma anläggningar.

## TEKNISKA FRÅGOR

### TEKNISKA ÅTGÄRDER

Inför detaljplanens granskningsskede kommer samtliga ledningar som passerar planområdet att behöva studeras närmare och en samordning kommer att behövas för att säkerställa genomförandet av planen kopplat till de förstärkningsåtgärder som kommer att krävas då marken i planområdets västra del kommer att höjas med ca 3 meter.

### Elförsörjning

Det finns befintliga elledningar inom hela planområdet och nya elledningar kommer att kunna byggas ut till samtliga nya verksamheter inom planområdet. Nya transformatorstationer kommer att behöva byggas. Den befintliga transformatorstationen i den östra delen av planområdet kommer behöva bytas ut mot en dubbelt så stor transformatorstation och den kommer att lokaliseras till ett nytt läge inom den blivande fastigheten längst österut. En ny transformatorstation kommer även att behövas för exploateringen i planens västra del. Nya transformatorstationer kommer att placeras inom områden markerade med E<sub>1</sub> på plankartan. Anslutningsavgifter betalas av Exploatörerna efter överenskommelse med Kungälv Energi AB.

De befintliga elledningarna inom planområdets västra del kommer att behöva omlokaliseras och anpassas till blivande exploatering, markhöjning, geoteknisk markförstärkning och övriga allmänna ledningar. Starkströmsluftledning över E6:an är sedan tidigare planerad att tas ned och ersättas av en markförlagd ledning under E6:an och vidare in på Gärdet 1:1. Det mest troliga är att nya ledningar kommer att förläggas i ett samlat ledningsstråk med andra ledningsslag, under blivande parkering för den tänkta exploateringen i väster.

Exakt fördelning av kostnaderna kommer att preciseras i ett senare skede av detaljplaneprocessen. Normalt sett står exploatören för kostnader kopplat till ledningsflyttar som krävs för att kunna exploatera marken. Det som dock gör att fördelning kan se annorlunda ut är till exempel om några åtgärder redan är planerade ifrån ledningsägarens håll, även ledningarnas ålder kan spela roll. Rasering av luftledning samt nedgrävning av ny ledning är sedan tidigare inplanerat och bör då vara en sådan kostnad som ledningsägaren själv får stå för. Befintligt markavtal mellan kommunen och Kungälv Energi AB behöver även studeras närmare för att komma fram till en skälig kostnadsfördelning.

### Bredbandsförsörjning

Den så kallade Sverigeringen, som är rikstäckande fiberledningar som innehas av tre olika bolag, passerar genom hela planområdet. Även Kungälv Energi har en fiberledning i samma ledningsstråk. Verksamheter inom planområdet kommer att kunna ansluta till befintligt fibernät. Anslutningsavgifter betalas av Exploatörerna efter överenskommelse med berörd leverantör.

Där fiberledningarna passerar planområdets västra del kommer de troligen att behöva antingen flyttas till ett nytt läge eller ligga kvar i befintligt läge men höjas till ett högre läge i marken, då ledningarna är känsliga för både markbelastning och djupläge och marken där är planerad att höjas cirka 3 meter. Exakt fördelning av kostnaderna kommer att preciseras i ett senare skede av detaljplaneprocessen. Normalt sett står exploatören för kostnader kopplat till ledningsflyttar som krävs för att kunna exploatera marken. Befintligt markavtal mellan kommunen och ledningsägarna behöver dock studeras närmare för att komma fram till en skälig kostnadsfördelning.

### Teleförsörjning

Inom planområdet finns både teleluftledningar och markförlagda teleledningar som ej längre är i bruk. Luftledningen kommer som senast att tas bort i samband med att området ska bebyggas. Nya teleanslutningar är inte aktuella.

### Värme

Inom planområdet passerar en fjärrvärmeledning. Verksamheterna ska ges möjlighet att ansluta till det befintliga fjärrvärmenätet. Anslutningsavgiften betalas i förekommande fall av Exploatörerna efter överenskommelse med Kungälv Energi AB. Exploatörerna har rätt att använda sig av annan alternativ uppvärmningsteknik.

Fjärrvärmeledningen kommer i planområdets västra del, att komma i konflikt med ny tänkt byggnad. Fjärrvärmeledningen kommer därmed att behöva läggas om till ett nytt läge. Exakt fördelning av kostnaderna kommer att preciseras i ett senare skede av detaljplaneprocessen. Normalt sett står exploatören för kostnader kopplat till ledningsflyttar som krävs för att kunna

exploatera marken. Befintligt markavtal behöver dock studeras närmare för att komma fram till en skälig kostnadsfördelning.

#### **Marksanering**

Någon miljöfarlig verksamhet har inte bedrivits inom planområdet, som historiskt sett har använts som åkermark. Det är därför osannolikt att marken är förorenad genom antropogen påverkan. Inga ytterligare åtgärder bedöms i dagsläget som nödvändiga.

#### **Avfall**

För avfallshantering ska vid var tid gällande avfallsföreskrifter följas.

#### **Vatten och avlopp**

Vatten och avlopp (VA) ska hanteras i enlighet med detaljplanens bestämmelser samt framtagna VA-utredning. Genom hela planområdet passerar kommunala VA-ledningar. Planområdet kommer att ingå i kommunalt verksamhetsområde för VA. De nya verksamheterna ska anslutas till kommunens VA-nät genom att tre nya VA-serviser upprättas. Exploatörerna betalar anslutningsavgift i enlighet med vid var tidpunkt gällande VA-taxa.

De allmänna VA-ledningarna inom planområdets västra del kommer delvis att behöva läggas om i ny sträckning förbi den nya planerade verksamheten, för att anpassa till blivande markförstärkningar och markhöjningar samt övriga allmänna ledningar som passerar planområdet och som även de behöver omförläggas. På cirka halva sträckan förbi den västra verksamheten är vattenledningen redan planerad att läggas om i en ny sträckning för att sedan ansluta till den befintliga ledningen. På grund av den blivande exploateringen kommer vattenledningen behöva läggas om på hela sträckan förbi den västra exploateringen likaså kommer den befintliga avloppsledningen att behöva läggas om. Den merkostnad det innebär att behöva förlänga ny vattenledning förbi planområdet samt förlägga ny spillvattenledning förbi planområdets västra del kommer berörd exploatör att behöva stå för.

#### **Brandvatten och släckvatten**

Nya verksamheter ska ha tillgång till en brandpost med kapacitet 40 l/s inom 75 meter från entré. Det finns en befintlig brandpost centralt i detaljplaneområdet, men denna brandpost ligger för långt från de nya blivande fastigheterna. Området föreslås att kompletteras med en ny brandpost vid det stora varuhuset i planens västra del och en ny gemensam för de två andra verksamheterna i planens östra del.

#### **Dagvatten**

Dagvatten ska hanteras i enlighet med kommunens dagvattenplan med innehållande dagvattenpolicy, detaljplanens bestämmelser samt framtagna dagvattenutredning. Allmänna dagvattenanläggningar inom planområdet kommer att byggas ut av kommunen och bekostas av exploatörerna. Dagvattenanläggningar som förläggs inom allmän platsmark kommer att underhållas och skötas av kommunen och de dagvattenanläggningar som förläggs inom kvartersmark kommer respektive fastighetsägare att bekosta, underhålla och sköta.

För den västra delen av planområdet föreslås att en torrdamm anläggs på allmän platsmark, så att drift av anläggningarna kommer att skötas av kommunen. På så sätt kan driften säkerställas och risk för bristande underhåll kan minskas.

Anläggningar inom kvartersmark på den blivande västra fastigheten föreslås i form av ett öppet förstärkningslager under parkeringsytan. Vattnet från verksamhetens tak, parkeringsytor och liknande leds först till det öppna förstärkningslagret för att sedan ledas vidare till torrdammen på kommunens mark. Torrdammen föreslås få en yta på drygt 1 200 m<sup>2</sup>. Yta för detta finns längs E6 där planområdet har en lågpunkt. På ytan finns idag även flertalet ledningar, vilket innebär att dammens placering kan behöva anpassas till underjordiska ledningar alternativt att de underjordiska ledningarna behöver anpassas till den blivande dagvattendammen.

Inför detaljplanens granskningskede kommer en förprojektering utföras. Då ska läge och storlek av damm och dagvattenanläggning under parkering studeras, så att tillräckligt utrymme kan säkerställas i plankartan.

För dagvattnet från parkytan i den centrala delen av planområdet och från gata samt gång- och cykelväg föreslås avrinningen ske via svackdiken längs hela vägsträckan.

Den nya tillfartsvägen kommer delvis behöva anläggas på sjukhusets nuvarande fastighet där det idag finns en dagvattendamm för sjukhuset. Den del av dammen som försvinner i och med att den nya vägen anläggs, ska ersättas på dammens motsatta sida så att den totala volymen blir oförändrad.

För de två östra verksamhetsytorna föreslås dagvattenhanteringen lösas inom kvartersmark. Dagvattenmagasinen utformas förslagsvis som ett öppet förstärkningslager under hårdgjord yta dit dagvattnet leds och flöden utjämnas. Med största sannolikhet behöver marken lastkompenseras med ett lager lättfyllnad under det öppna förstärkningslagret. Anläggningarna kan genomföras först efter att erforderliga stabilitetsförhållanden uppnåtts. Magasinen kan där så är möjligt kombineras med översilningsytor/svackdiken som förutom att bidra till rening av vattnet också medför viss fördröjning och utjämning av flöden.

## UTBYGGNAD ALLMÄN PLATS

Kommunen ska bygga ut gator och övrig allmän plats då kommunen kommer att vara huvudman för dessa platser. Större delen av utbyggnaden av den allmänna platsen bör vara färdigställt innan byggnationen av kvartersmarken påbörjas. Tidplan och utbyggnadsordning kommer tittas vidare på inför granskning och hanteras i kommande genomförandeavtal. Exploatörerna bekostar utbygganden av den allmänna platsen. Om byggrätten längst österut inte sålts eller markanvisats till någon exploatör då den allmänna platsmarken ska byggas ut kommer kommunen, så som fastighetsägare, att behöva stå för delar av kostnaden, kopplat till den nytta den byggrätten får.

### Åtgärder utanför planområdet

Förutom utbyggnad av allmän platsmark inom planområdet krävs även åtgärder utanför planområdet. Det behöver byggas en ny korsning vid Marstrandsvägen för att möjliggöra att infart till planområdet. Nya trafikljus behövs samt en signaloptimering för att se till att de olika korningarnas trafikljus samspelar på bästa sätt för att minimera köer. Ett övergångsställe över Marstrandsvägen ska även anläggas för att på så vis koppla samman Kongahällaområdet med planområdet. När övergångsstället byggs innebär det att en kortare sträcka ny gångväg kommer att behöva anläggas på den södra sidan om Marstrandsvägen för att knyta ihop med redan befintligt gångstråk i Kongahälla. Exploatörerna ska bekosta denna utbyggnad. Västfastigheter, som äger fastigheten där Kungälv Sjukhus ligger, kan även komma att behöva bidra till denna utbyggnad då även den fastigheten får nytta av föreslagna åtgärder.

## UTBYGGNAD VATTEN OCH AVLOPP

Kommunen ska bygga ut allmänna VA-anläggningar.

## EKONOMISKA FRÅGOR

### PLANEKONOMISK BEDÖMNING

Detaljplanen kommer att ge möjlighet att bebygga området med nya verksamheter, vilket i sig höjer markvärdet avsevärt. Kostnaderna för att genomföra detaljplanen kommer dock att vara höga på grund av dåliga markförhållanden, där kvicklera har påträffats inom planområdet, delar av området är märkbart fuktpåverkat, flertalet ledningsflyttar krävs, omläggning av gång- och cykelväg mm.

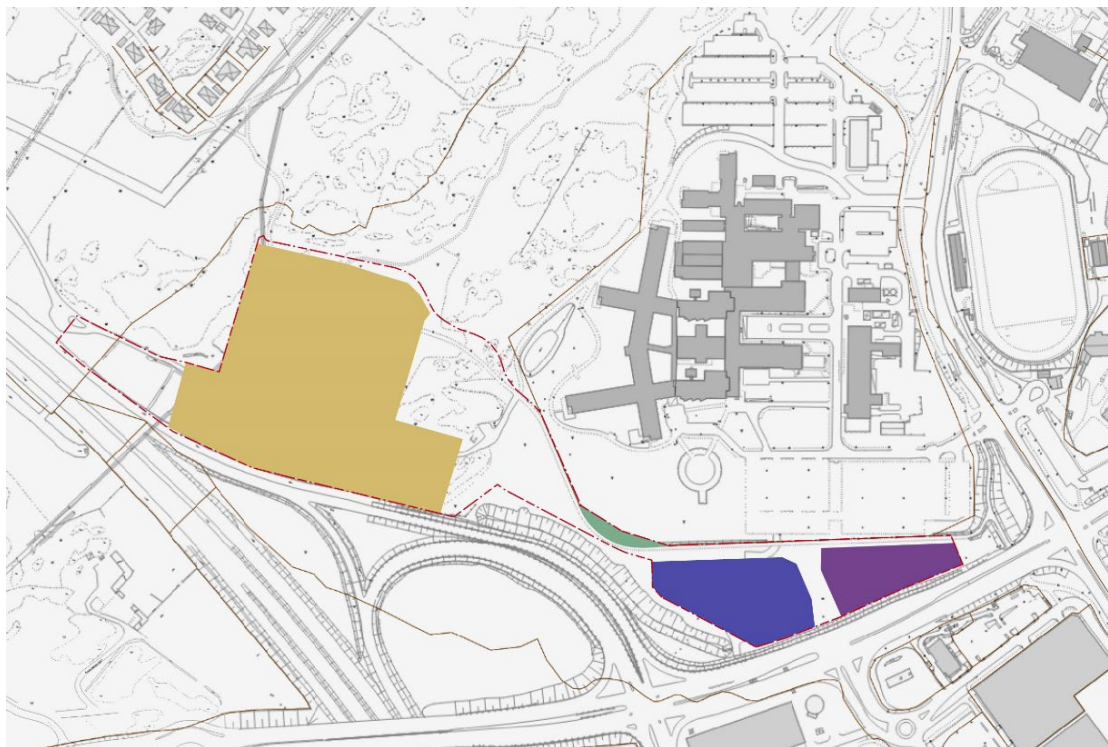
#### Ekonomiska konsekvenser för kommunen

Kommunen (VA-kollektivet) kommer att få kostnader då nya VA-serviser ska byggas ut till de tre blivande fastigheterna. Kommunen (VA-kollektivet) kommer att få intäkter i form av anslutningsavgifter då de blivande fastigheterna ansluts till det kommunala VA-nätet.

Kommunen kommer att få försäljningsintäkter då de blivande byggnadskvarteren säljs. Då kostnaderna för att göra marken byggbar beräknas vara höga, kommer försäljningsintäkterna för kommunen påverkas i negativ riktning. Kommunen kommer att få kostnader för att bygga ut delar av den allmänna platsmarken om den byggrätt längst österut ännu inte sålts eller markanvisats till någon exploatör då den allmänna platsmarken ska byggas ut.

#### Ekonomiska konsekvenser för exploatörer

Exploatörerna kommer att få kostnader för att förvärva de blivande fastigheterna samt tillhörande förrättningskostnader. De kommer även att få kostnader i form av utbyggnad av den allmänna platsmarken så som gata, gång- och cykelväg och park. Kostnader för ledningsflyttar samt även flytt av gång- och cykelvägen mot Munkegårde. Utbyggnad av allmänna dagvattenlösningar så som dammar och svackdiken kommer att behöva bekostas av exploatörerna. Kostnader för att bygga om Lasarettet 1:s dagvattendamm. Kostnader för att göra erforderliga markförstärkningar kommer exploatörerna också att behöva stå för, där till exempel området närmast Komarksbäcken kommer att behöva förstärkas med KC-pelare. Även kostnader för ombyggnation av korsningen vid Marstrandsvägen och in till planområdet samt utbyggnad av nytt övergångsställe över Marstrandsvägen med tillhörande gångväg på södra sidan av Marstrandsvägen för att koppla samman med befintlig gångväg. Sedan tillkommer utbyggnaden av den egna kvartersmarken som i sin helhet kommer att bekostas av exploatörerna själva.



*Illustration som visar de tre föreslagna fastigheterna inom planområdet samt den del av fastigheten Lasarettet 1 (grön yta) som föreslås köpas in av kommunen för att anlägga gata.*



## PLANAVGIFT

Kommunen kommer inte att ta ut någon planavgift. Kostnaden för upprättande av detaljplan har reglerats i ett plankostnadsavtal med de två exploatörerna Biltema Real Estate AB och Max Burgers AB.

## INLÖSEN

Kommunen får kostnader i form av inlösen av ett mindre område av Lasarettet 1, som är planlagt som allmän platsmark gata. Detta finansieras i sin tur av exploatörerna.

## DRIFT ALLMÄN PLATS

Kommunen får ökade kostnader för drift och underhåll av allmän plats.

## DRIFT VATTEN OCH AVLOPP

Kommunen får ökade kostnader för drift och underhåll av allmänna VA-anläggningar.

## GATUKOSTNADER

Kostnader för utbyggnad av allmän platsmark, s.k. gatukostnader, ska i sin helhet betalas av exploatörerna. Om byggrätten längst österut inte har sålts eller markanvisats till någon exploatör då den allmänna platsmarken ska byggas ut kommer kommunen att få kostnader för att bygga ut delar av den allmänna platsmarken.

## ORGANISATORISKA FRÅGOR

### MARKÖVERLÅTELSE- OCH GENOMFÖRANDEAVTAL

Kungälv kommun äger i stort sett all mark inom planområdet och kommer att sälja de olika kvarteren till de olika exploatörerna genom att ingå marköverlåtelse- och genomförandeavtal. Dessa avtal kommer reglera köpeskillning, genomförandefrågor, tidsfrister, hävningsklausuler, vitesförelägganden och övriga frågor.

### MARKANVISNING

Sedan tidigare finns ett undertecknat markanvisningsavtal med Biltema Real Estate AB (signerat 2023-01-24) som är giltigt under 24 månader eller till dess att ett marköverlåtelse- och genomförandeavtal tecknas. I markanvisningsavtalet regleras villkor för markanvisningen samt på en övergripande nivå även hur kostnader ska regleras i genomförandeskedet. I kommande marköverlåtelse- och genomförandeavtal kommer detta att preciseras och regleras mer i detalj.

### TIDPLAN

Genomförande av planen beräknas påbörjas så snart detaljplanen vinner laga kraft. Detaljplanen beräknas antas andra kvartalet 2025. Utbyggnad av den allmänna platsmarken kan troligen påbörjas under 2026 och bör göras innan utbyggnad av verksamheterna sker. Om det är fysiskt möjligt kan utbyggnad av den allmänna platsmarken, så som gator och dagvattendammar, ske samtidigt som utbyggnaden av kvartersmarken. Verksamheterna förväntas stå klara 2027/2028.

## KULTURVÄRDEN

### RIVNINGSFÖRBUD

Inte aktuellt i denna detaljplan.

### BEVARANDEKRAV

Inte aktuellt i denna detaljplan.

## PRÖVNING ENLIGT ANNAN LAGSTIFTNING

### FASTIGHETSBIKDNINGSLAG (1970:988)

Vid planens genomförande kommer ny- och ombildning av fastigheter och ev. tillskapande av nya officialservitut att aktualisera fastighetsbildningslagen.

### LEDNINGSRÄTTSLAG (1973:1144)

Om berörda ledningar inom planområdet tryggas genom att ledningsrätt tillskapas, kommer ledningsrättslagen aktualiseras.

## UPPLYSNINGAR

Bygglov samt marklov söks hos miljö- och byggnadsnämnden i Kungälv kommun.

Berörd fastighetsägare eller nyttjanderättshavare ansöker om och bekostar samtliga erforderliga tillstånd (till exempel bygglov, tillstånd enligt miljöbalken mm) som erfordras för verksamhet och/eller för åtgärder inom detaljplanen. Respektive tillståndsmyndighet tar ut en avgift enligt taxa för att behandla tillståndsansökan.

# PLANERINGSUNDERLAG

## KOMMUNALA PLANERINGSUNDERLAG

### GÄLLANDE DETALJPLANER

- Kungälv sjukhus, 1753 + 1753a, laga kraft 1988-01-21, ändrad 2017-12-11
- Kongahälla Östra, 1811, laga kraft 2016-07-14

### GRUNDKARTA

- Grundkarta <ÅÅÅÅ-MM-DD>

### ÖVERSIKTSPLAN

- ÖP2010

### MILJÖBEDÖMNING

- Undersökning av betydande miljöpåverkan för Gärdet 1:1, 2023-05-04
- Länsstyrelsens yttrande om undersökning av betydande miljöpåverkan tillhörande Detaljplan för Gärdet 1:1, 2023-05-30

### ÖVRIGA KOMMUNALA STYRDOKUMENT

- VA-plan, 2023
  - Del 1 – Dagvattenpolicy
  - Del 2 – Dagvattenhandbok
  - Del 3 – Åtgärdsförslag
- Grönplan, 2006
- Näringslivsstrategiskt program, 2023
- Mobilitetspolicy, 2023
  - Parkeringsnorm, del av mobilitetspolicy

## UTREDNINGAR

- Naturvärdesinventering för Gärdet 1:1, Kungälv kommun, Jakobi Sustainability AB, 2023-10-11
- PM Geoteknik, Awer Sverige AB, 2023-11-03
- Markteknisk undersökningsrapport Geoteknik, Awer Sverige AB, 2023-11-03
- Trafikutredning, Norconsult AB, 2024-01-11
- Dagvattenutredning, ALP Markteknik AB, 2024-04-19
- VS-utredning, ALP Markteknik AB, 2024-04-19
- Riskutredning, Norconsult AB, 2023-10-19

# PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

## KOMMUNALA

### DETALJPLAN

Aktuellt område omfattas av stadsplan nr 1753+1753a, lagakraftvunna 1988 och 2017 anger området i sin helhet som "park eller plantering". Den södra delen av området har även bestämmelsen ge – Speciella geotekniska förhållanden. Detta hänvisar till att markstabiliteten enligt de utredningar som gjorts är särskilt låg i denna del av planområdet.

Detaljplanen söder om planområdet, 1811, vann laga kraft 2016-07-14. Inom denna plan har angränsande del av Marstrandsvägen planlagts för genomfartstrafik. Det är på denna yta den nya gatan i planområdet ansluter.

### PLANBESKED

Denna detaljplan gavs positivt planbesked av kommunstyrelsen 2022-04-27, för att upprätta en ny detaljplan för handel på fastigheten Gärdet 1:1.

Det finns ett positivt planbesked för att bygga ut på sjukhusområdet, med möjlighet till flera nya byggnadskroppar. Detaljplan för sådan utbyggnad har ännu inte påbörjats.

### ÖVERSIKTSPLAN

Gällande översiktsplan 2010, lagakraftvunnen 2012, anger delar av området som närströvsområde.

I översiktsplanen nämns att områden för verksamheter bör utvecklas, och skapas, gärna i anslutning till E6 och i områden som kan försörjas med kollektivtrafik.

### ÖVRIGA KOMMUNALA STYRDOKUMENT

Nedan beskrivs kort de kommunala styrdokument som har haft störst påverkan på detaljplanen:

Näringslivsstrategi för Kungälv kommun 2035 anger bland annat att kommunen ska göra det enkelt att driva företag och stärka näringslivets förutsättningar i kommunen. Och att Kungälv kommun ska vara en del av en storstadsregion i Europa som har ett mycket gott klimat för företagande och innovation. Att möjliggöra för företag att expandera i kommunen bedöms vara i linje med näringslivsplanens syfte och målsättning.

I grönplan för Kungälv kommun från 2006 beskrivs principer för olika typer av grönområden i staden. Naturmiljön inom och i anslutning till planområdet definieras som stadsdelspark, vilket beskrivs som vardagens rekreationslandskap. I grönplanen beskrivs även att marken inom planområdet skulle kunna vara del av en grön korridor genom staden.

I kommunens mobilitetspolicy beskrivs hur kommunen ska kunna arbeta systematiskt med mobilitet och trafik för att åstadkomma en mer hållbar utveckling. Strategierna för att nå ett mer hållbart resande är:

- Att påverka människors attityder och beteenden i riktning mot ett mer hållbart resande.
- Hållbar planering, som ger förutsättningar för ett effektivare resande.

Kungälv VA-plan som även hanterar dagvattenhantering i kommunen har beaktats i vs-utredningen och dagvattenutredningen, vid framtagande av föreslagna lösningar gällande VS- och dagvattenhantering inom området.

## RIKSINTRESSEN

E6 innefattas av riksintresse för kommunikation.

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

## HUSHÅLLNINGSBESTÄMMELSER ENLIGT 3 KAP. MILJÖBALKEN

### JORDBRUKSMARK

Del av planområdet har tidigare använts som åkermark. Ytan är liten och har inte pekats ut som värdefull åkermark. Den ligger också på ett relativt långt avstånd från övriga jordbruksytor och gårdar i närheten, vilket gör den svårbrukad. Dess fragmentariska karaktär gör att marken saknar ekonomiskt värde som jordbruksmark, och det finns inget intresse av att använda den i jordbruket. Idag brukas inte ytan, utan slås endast årligen av kommunen för att den inte ska växa igen. I gällande detaljplan är ytan angiven som park och inte som jordbruksmark.

### OEXPLOATERADE OMRÅDEN

Området är idag inte exploaterat, och de ytor som tas i anspråk för nya verksamheter består idag av en mindre skogbevuxen kulle, den tidigare jordbruksmarken, samt den oanvända ytan med gräs och annan växtlighet mellan Marstrandsvägen och sjukhuset. Området har begränsad användning idag och del av det används för rekreation. Gångvägen genom området bedöms vara av stor betydelse för allmänheten och ska finnas kvar. I övrigt bedöms området i sin nuvarande utformning inte vara av stort allmänt intresse, medan yta för handel och verksamhet i lämpliga lägen prioriteras. Exploateringen följer kommunens näringslivsstrategi.

## MILJÖKVALITETSNORMER

### LUFT

E6 är den största källan till luftföroreningar i Kungälv.

Ett antal mätningar och beräkningar av luftkvaliteten i centrala Kungälv har gjorts de senaste åren, främst avseende kvävedioxid (NO<sub>2</sub>), men även av andra föroreningar, som partiklar (PM<sub>10</sub>). Resultaten från utredningarna varierar från vissa som inte visar att miljö kvalitetsnormerna överskrids alls, till andra som visar överskridanden på vissa punkter. Det är främst i direkt anslutning till E6 och andra högt trafikerade gator i staden. Døgnsmedelvärdet och timmedelvärdet (98-percentil) överskrider riktvärdena i större utsträckning än årsmedelvärdet.

Trafikmängderna på E6 är större söder om Kungälvsmotet, vilket indikerar att luftkvaliteten längs motorvägen är något bättre norr om motet, intill planområdet.

Plangenomförandet skulle innebära en viss lokal trafikökning, men då det i jämförelse med E6 handlar om en liten andel tillkommande trafikrörelser så bedöms planförslagets påverkan på miljö kvalitetsnormerna vara försumbar.

Ytterligare mätningar av luftmiljön i centrala Kungälv pågår och resultatet bör finnas tillgängligt inför detaljplanens granskningsskede.

### VATTEN

Primär recipient för dagvattnet från planområdet är Komarksbäcken. Komarksbäcken utgör inte i sig själv en vattenförekost utan ingår i avrinningsområdet för Nordre Älv cirka en kilometer söder om planområdet.

Nordre Älv är idag klassad till måttlig ekologisk status, men enligt miljö kvalitetsnormen ska god ekologisk status uppnås.

God kemisk ytvattenstatus skall uppnås, och idag uppnår Nordre Älv ej god kemisk status. Ämnen som överskrider gränsvärdena för god status är Bromerad difenyleter (PBDE), kvicksilver och kvicksilverföreningar samt Perfluoroktansulfonsyra och dess derivater (PFOS). För Bromerad difenyleter (PBDE), kvicksilver och kvicksilverföreningar finns undantag med mindre stränga krav. Vattenförekomsten uppnår, med undantag av ovanstående, kraven för en god kemisk status.

## NATUR

Naturmiljön inom planområdet utgörs främst av gammal åkermark med ädellövskog av ek och hassel i norr och en motorväg i söder samt Kungälv sjukhus i öst. Det förekommer även rikligt med berg i dagen på impediment där trädslag av flera sorter förekommer.

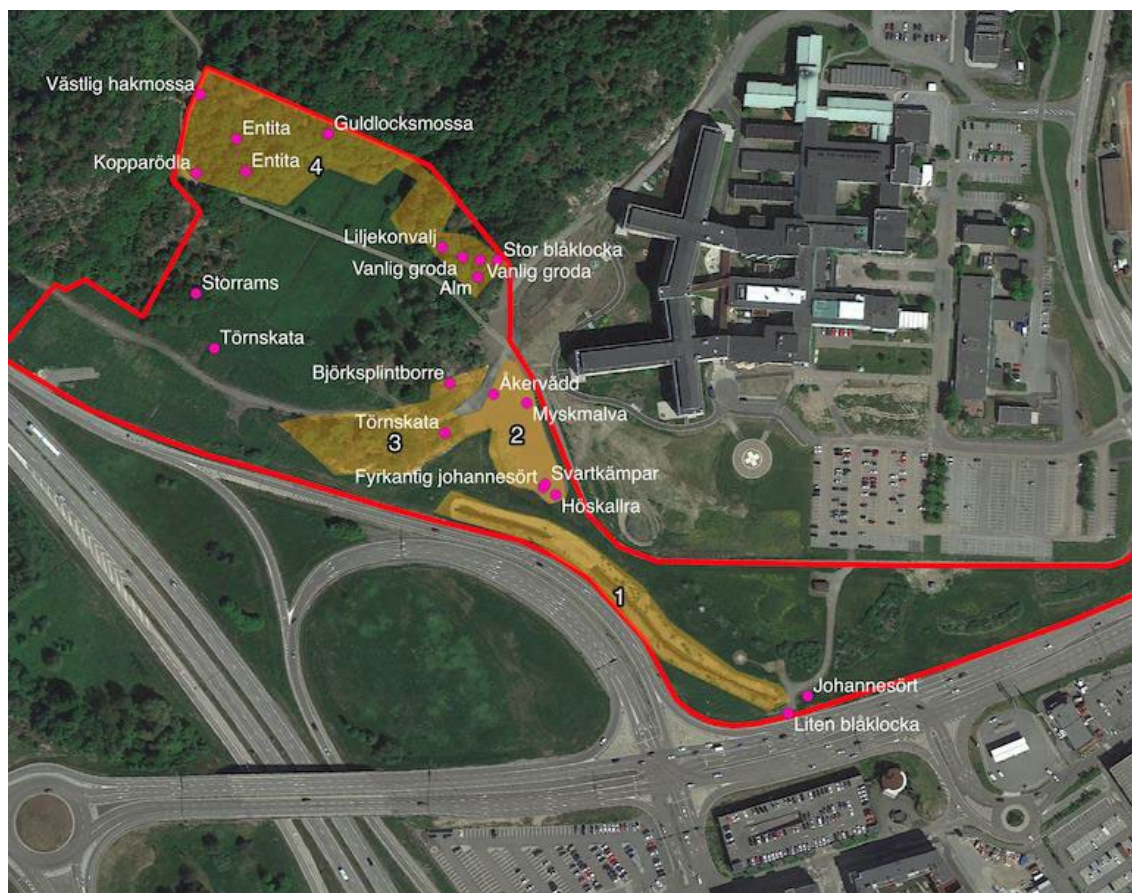
Komarkebäcken rinner precis utanför planområdets gräns. I bäcken förekommer storspigg och öring.

En naturvärdesinventering har utförts av Jakobi 2023-10-11. I inventeringen avgränsades 4 naturvärdesbiotoper, samtliga med klass 3 – påtagligt naturvärde. Dessa utgörs av Komarkebäcken (1), en anlagd slåtteräng (2), Brynzon i lövskog (3) och skog och buskmark med ädellövskog (4). Naturvärdesbiotop 4 sammanfaller till viss del med en tidigare inventering där skogsstyrelse markerat del av skogsområdet i anslutning till planområdet som ett område med naturvärden.

Naturvärdesobjekt som identifierades och avgränsades som "Värdeelement" var tolv stycken, spridda över projektområdet. Av de 19 olika naturvårdsarter som identifierades förekommer två på den svenska rödlistan (SLU Artdatabanken), nämligen skogsalm (CR) och entita (VU). Vanlig groda och kopparödla påträffades också, dessa är båda fridlysta arter.

Inom området identifierades även 10 objekt som omfattas av generellt biotopskydd. Merparten av dessa avser vatten i form av diken och småvatten och två av objekten avser murar i odlingslandskapet. Samtliga av dessa objekt återfanns i planområdets västra del. Dispens från biotopskyddet kommer behöva sökas om exploatering ska ske på ett sådant sätt att dessa objekt påverkas.

Inom området finns mindre spridda bestånd av de invasiva arterna blomsterlupin och kanadensiskt gullris.



#### Teckenförklaring

- Inventeringsområde
- Naturvärdesbiotop - Klass 3 (1-4)
- Naturvårdsart

0 50 100 m



*Illustration från naturvärdesinventeringen som visar utpekade naturvärdesbiotoper och tidigare fynd av naturvårdsarter i området.*

Projektområdet bedöms inte sammantaget hysa några stora naturvärden, de främsta naturvärden som påträffas är ädellövskogen i norr, den anlagda blomsterängen och brynzonsmiljön av lövskog och berg i dagen i områdets centrala delar. Även det anlagda vattendraget intill planområdets gräns har preliminärt påtagliga naturvärden. Baserat på resultaten från ett elprovfiske år 2021 finns både öring och storspigg i vattnet.

Det går inte att göra en säker bedömning om det finns groddjur baserat på den inventering som utförts, och det bedöms också vara relevant att inventera de kopparödlor som påträffats i området. En grod- och kräldjursinventering kommer därför att utföras inför planens granskningskede. Även en häckfågelinventering kommer att utföras.

## MILJÖ

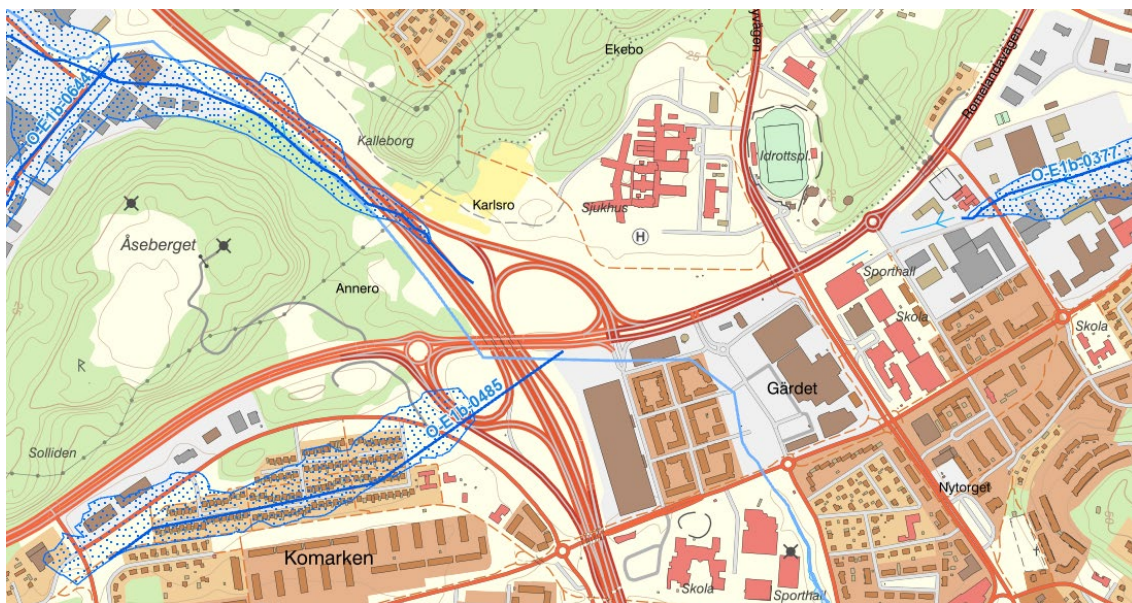
### DAGVATTEN

Detaljplaneområdet avvattnas idag i huvudsak via öppna diken till Komarksbäcken i söder. Ett upphöjt bergsparti separerar området i två jämnstora delar, varav den västra delen i sin tur separeras av en grusväg som här löper genom området. Området avvattnas i nord-sydlig riktning. Vattnet samlas i de västliga områdena upp i två separata diken och rinner västerut till detaljplaneområdets sydvästra hörn där det ansluter till en av Trafikverket kulverterad del av

Komarcksbäcken. I öster samlas avrinningen upp i diken i området södra kant, som via mindre trummor ansluter till det av kommunen stenlagda partiet av Komarcksbäcken direkt nedströms Trafikverkets kulvert. I områdets östra delar i anslutning till planterade buskage finns ett mindre antal dräneringsledning. Östra delen av detaljplaneområdet genomkorsas också av dagvattenledningar som sörjer för angränsande områdens avvattnings.

## MARKAVVATTNINGSFÖRETAG

Två markavvattningsföretag ligger i detaljplaneområdets närhet. Det ena uppströms i Komarcksbäcken och det andra omfattar ett biflöde i öster som mynnar i Komarcksbäcken nedströms planområdet. Dagvattenhanteringen inom aktuell detaljplan har därmed endast potential att påverka befintliga markavvattningsföretag indirekt och då genom dämning till följd av ökade flöden och/eller partikulärt material som sedimenterar i bäcken, vilken fördröjning och rening av dagvattnet inom detaljplaneområdet bedöms förhindra. Ingen påverkan på markavvattningsföretagen bedöms därför uppstå till följd av detaljplanen.



Karta som visar närliggande markavvattningsföretag.

## FÖRORENINGAR I MARK OCH VATTEN

Ingen miljöfarlig verksamhet har bedrivits inom eller i nära anslutning till planområdet. Planområdet har historiskt använts som jordbruksmark och en mindre gård har legat i området. Jordbruksmarken har succesivt minskats och ersatts av parkyta i och med utbyggnaden av Kungälv och sjukhuset. Föreslagen verksamhet inom området kommer att utgöras av mindre känslig markanvändning i form av sällanköpshandel, kontor, restaurang och snarlika verksamheter.

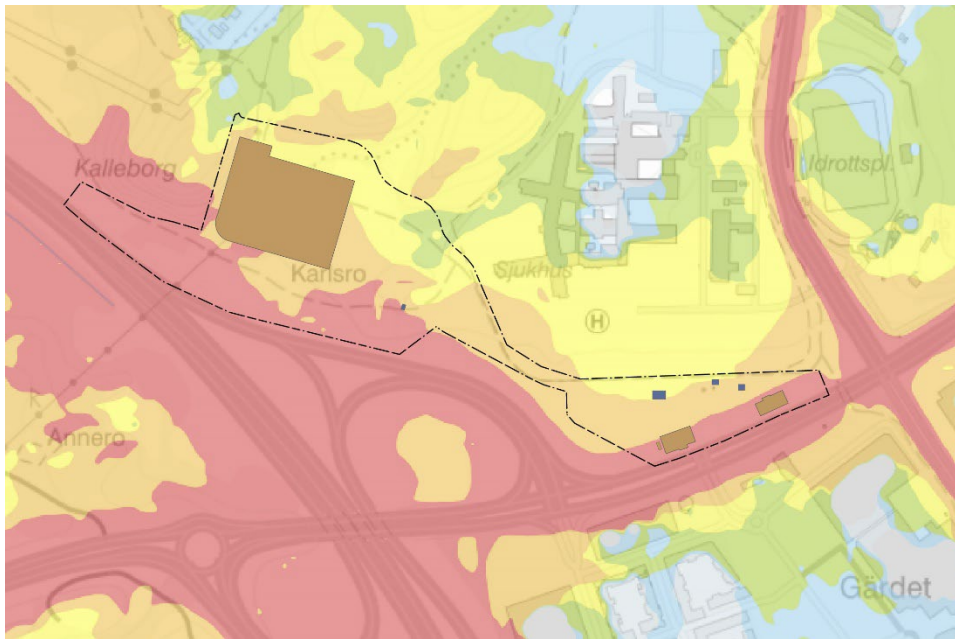
I kommunen finns på flera platser förhöjda bakgrundshalter av flera grundämnen, vilket kan medföra komplikationer om massor ska transporteras bort från området. En massbalans inom området bör eftersträvas.

## HÄLSA OCH SÄKERHET

### OMGIVNINGSBULLER

Höga bullernivåer finns på platsen, då den ligger intill E6 och Marstrandsvägen, men ytan kommer endast att användas till parkering och verksamhet som inte ställer krav på utvändiga bullernivåer. Även närheten till sjukhusets helikopterplatta kan medföra höga bullernivåer, men det handlar endast om ett fåtal starter och landningar årligen.





Utdrag från bullerkartering där planområdet är markerat.

### RISK FÖR OLYCKOR

Riskutredningen som gjorts av Norconsult, 2023 utgår från E6 som farligt godsled och har beräknat både individrisk och samhällsrisk för planområdet. Marstrandsvägen är varken utpekad som rekommenderad primär eller sekundär väg för transport av farligt gods men transporter kan fortfarande ske till och från verksamheter längs vägen.

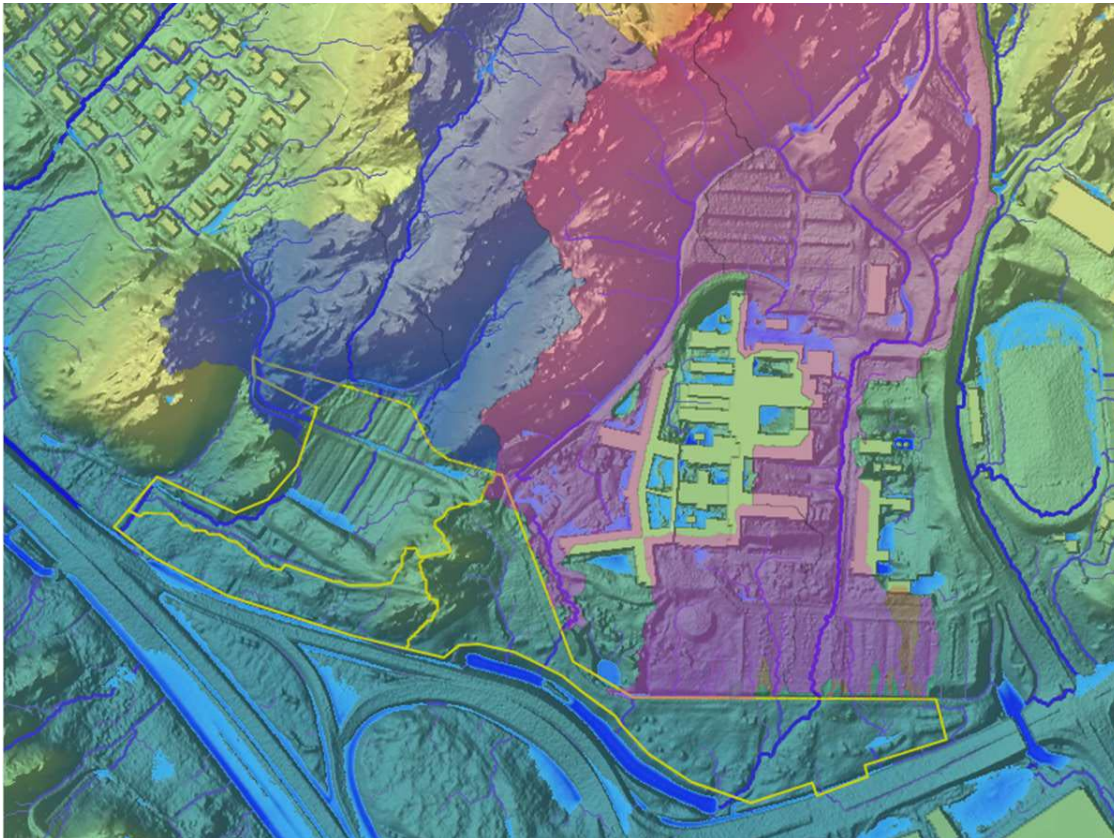
Enligt länsstyrelsens riskpolicy ska risker beaktas vid all samhällsplanering som sker inom 150 meter från transportled med farligt gods.

Riskberäkningarna visar att det så kallade ALARP-området, det område där åtgärder ska vidtas, sträcker sig fram till cirka 110 meter från E6. Detta område bör inte inbjuda till stadigvarande vistelse. Parkering anses inte inbjuda till stadigvarande vistelse och är därför acceptabelt inom 110 meter från E6. Från E6:ans påfartsväg är individrisken acceptabel inom hela området.

Åtgärder för att förebygga skador vid olyckor är att byggnaderna ska utformas så att de kan motstå eller fördröja konsekvenserna som de dimensionerande olyckorna kan leda till.

### RISK FÖR ÖVERSVÄMNING

Det är totalt 23 ha mark som har sin skyfallsavrinning via planområdet. Marken utgörs till stor del av naturmark och grönytor men även delar av sjukhusområdet med anslutande parkeringar har sin skyfallsavrinning via planområdet. Resultatet av den skyfallssimulering som gjorts för planområdet i nuvarande förhållanden uppvisar ansamling av dagvatten i anslutning till gång- och cykelvägen och jordvallen i planområdets västra delar samt i anslutning till planteringarna i planområdets östliga del.



*Illustration från dagvattenutredningen som visar befintliga flödesvägar och ansamling av vatten vid skyfall.*

## RISK FÖR RADON

Ingen markradonmätning har utförts i samband med den geotekniska undersökningen. Detta då kommunens kartering för radonrisk klassar större delen av området som låg eller normalrisk. Enligt kartmaterial från SGU har ytbeskaffenheten låg genomsläpplighet. Risken för radon vid exploatering bedöms vara låg för byggnader som grundläggs på lera. Nya fyllnadsjordar under planerade byggnader ska även undersökas för markradon innan grundläggning, vid normal och högradonhalt bör byggnader radonsäkras

## GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN

Planområdet består främst av tidigare åkermark och gräsytor, med två bergskullar i de västra delarna. En geoteknisk utredning har utförts av Awer 2023.

Ytbeskaffenheten enligt jordartskartan från SGU (nedan) består främst av glacial lera (gul) i norra delarna av planområdet följt av postglacial lera (beige) i södra delarna av planområdet närmare Marstrandsvägen och E6:an. I väster delas planområdet av ett bergparti i sydlig-nordlig riktning. Markytekarteringen från SGU stämmer relativt väl överens med utförda undersökningar. Jorddjupen enligt jorddjupskartan varierar mellan 3 och 20 meter, där jorddjupen ökar generellt från nordväst mot sydöst.

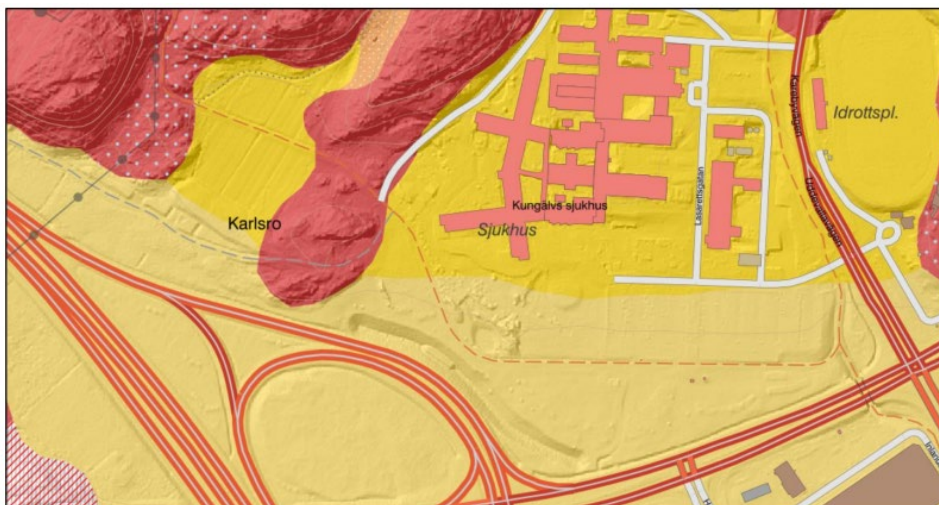


Bild: Jordartskarta. (Källa: SGU, 2023).

Baserat på utförda undersökningar bedöms jordprofilen generellt bestå av ett mulljordstäck över naturligt lagrad lera följt av friktionsjord på berg. Lerans mäktighet varierar inom planområdet och är som mäktigast omkring planområdets sydöstra del. Naturligt lagrad jord består av lera. Lerans mäktighet är mellan ca 3 - 29 meter och har överst utvecklat en 1 - 2 meter mäktig torrskorpa. Leran är som mäktigast omkring planområdets sydöstra del. Leran beskrivs som siltig och gyttjig. Leran är registrerad som mellan-/högsensitiv och kvick, där kvicklera påträffats vid 3 meter djup kring åkermarken i väster och från 4 meter djup och nedåt omkring gräsytorerna i områdets östra delar. I de östra delarna är lerans djup mellan 3 - 15 meter. Under leran vilar ett tunt friktionsjordstäck på berg. Bergöverytan har påträffats vid ca 8 - 18 meters djup under markytan, med lägst djup i områdets västra delar. Berggrunden ligger som djupast längst i planområdets sydöstra delar där sonderingar som djupast drivits till ca 29 - 30 meter innan sonderingsstopp. I en punkt i planområdets sydöstra hörn har fyllning bestående av grus, silt, sand och slagg påträffats. Fyllningens mäktighet bedöms vara 4 m och erhåller mycket hög organisk halt.

Skjuvhållfastheten hos leran ökar generellt mot djupet och klassificeras som mycket låg till låg. Området får inte bebyggas utan förstärkningar och geoteknisk sakkunnighet som stöd. En förprojektering kommer påbörjas i och med granskningskedet av detaljplanen.

Längs den anlagda bäcken som rinner utanför planområdets gräns har markförstärkningar utförts i form av kalk-cementpelare.

De två mindre kullarna med berg i dagen återfinns i planområdets västra del och strax utanför planområdet finns en högre bergstopp som reser sig ca 30 meter över omkringliggande mark.

## HYDROLOGISKA FÖRHÅLLANDEN

Flertalet grundvattenrör har nu och tidigare installerats inom planområdet. Utförda mätningar visar att grundvattennivån antingen följer terrängen i läge med markytan eller är belägen strax under/över markytan. Byggnader med källare i området måste kontrolleras mot upplyftande krafter på grund av grundvattenytans relativt höga höjder.

## KULTURMILJÖ

Inga byggnader finns inom planområdet och inte heller andra anläggningar som bedöms vara värdefulla ur kulturmiljösynpunkt.

## FORNLÄMNINGAR

Inga kända fornlämningar finns inom eller i nära anslutning till planområdet. På bergshöjden nordväst om planområdet finns en övrig lämning. Bedömningen är mycket osäker, men resterna av en stenmur på nordöstra sidan höjden har tolkats som att höjden kan ha använts som fornborg. Föreslagen detaljplan kommer inte påverka höjden och bedöms därmed inte ha några konsekvenser på lämningen.

Då marken inom området varit brukad, dels som jordbruksmark och dels som tomtmark, bedöms det osannolikt att några hittills okända fornlämningar skulle finnas inom planområdet.

## FYSISK MILJÖ

### BEFINTLIG BEBYGGELSE

Planområdet är idag obebyggt. En mindre gård med ett enbostadshus och några komplementbyggnader stod på kullen i området fram till 2015, då det revs.

Närmsta bebyggelse är sjukhuset, där byggnadskroppen närmast planområdet bland annat innehåller patientrum.

På andra sidan Marstrandsvägen ligger närmast ett parkeringshus i tre plan och bortanför det flerbostadshus och Kongahälla köpcentrum.

Norr om planområdet, avskilt av ett skogsparti, ligger Munkegårde med villabebyggelse.



*Foto på den del av sjukhuset som ligger närmast planområdet.*



*Foto från planområdet på bebyggelsen tvärs över Marstrandsvägen, inklusive det parkeringshus som avskärmar planområdet från befintliga bostadshus.*

## STADSBILD / LANDSKAPSBILD

Området är väl synligt från E6 och innebär en entré till Kungälv norrifrån. Idag syns träd och ängsmark från motorvägen, men efter exploateringen ersätts detta med bebyggelse och parkeringsytor och byggnad för handel. Upplevelsen av landskapsbilden bör studeras vidare.



*Foto på planområdet från E6.*

## GRÖNSTRUKTUR

Idag består hela planområdet av grönytor, med åker- och ängsmark, en mindre skogsdunge och de skogsbryn som tangerar planområdet. Ett skogsområde angränsar till planområdet i norr. I kommunens grönplan är skogen markerad som en stadsdelspark. Där beskrivs också en ambition om att anlägga och bibehålla gröna stråk genom staden, där ett sådant stråk skulle kunna gå genom centrala Kungälv och vidare mot Munkegårde. Det hade varit positivt om det vore möjligt att överbygga Marstrandsvägen och bibehålla ett grönt stråk längs gång- och cykelvägen som går genom planområdet.

För sjukhusets verksamhet är det också av stor vikt att grönytor bevaras utanför vårdavdelningarna, då det har visat sig påskynda tillfrisknandet hos patienter om de har utsikt över grönytor snarare än över bebyggelse.



*I Kungälvs grönplan anges att det vore önskvärt om en grön korridor kan skapas som binder samman parken längs Komarksbäcken i centrum, via planområdet och vidare till skogen vid Munkegärde.*

#### TOPOGRAFI

Marken i planområdet sluttar ner mot E6 i en jämn sluttning, med ca 9 m höjdskillnad från lågpunkten vid E6 och skogsbrynet i norra delen av planområdet. I norra delen av planområdet finns också två mindre bergsknallar, där det tidigare legat en gård på en av dem. En hög klippbrant gränsar till planområdet i norr, men denna ligger utanför plangränsen.

Den södra delen av planområdet sluttar ner mot Marstrandsvägen med en relativt flack lutning.

## SOCIALA FÖRUTSÄTTNINGAR

#### BARNPERSPEKTIV

Inga ytor specifikt ämnade för barn finns inom planområdet idag, men både gång- och cykelvägen genom området och det angränsande rekreativområde används av både barn och vuxna.

#### TILLGÄNGLIGHET

Området är idag svårt att nå med bil, men dess flacka topografi ger förutsättningar för god tillgänglighet.

#### TRYGGHET

En gångväg går genom planområdet, mellan centrala Kungälv och Munkegärde. Dess sträckning över obebyggd ängsmark och skog kan vara positivt ur rekreationssyfte, men kan även medföra viss känsla av otrygghet kvällstid.

#### REKREATION

Skogspartiet som tangerar planområdet i norr är i översiktsplanen markerat som ett närströvsområde. Flera mindre gångvägar och stigar går genom skogen.

## SERVICE

Ingen bebyggelse finns idag inom planområdet. Föreslagna bebyggelse kommer att bidra till en ökad handel och service för Kungälvs invånare.

Kungälv sjukhus ligger intill planområdet och bedriver samhällsviktig verksamhet.

Söder om Marstrandsvägen finns ett stort utbud av handel och andra centrumverksamheter.

## TRAFIK

### GATUNÄT OCH BILTRAFIK

En mindre underhållsväg går genom planområdet parallellt med E6. Den tillkom då Kungälvsmotet byggdes om för cirka 7 år sedan och användes av Trafikverket som arbetsområde/etableringsyta. Arbetet är slutfört och vägen används i begränsad utsträckning som promenadväg. I övrigt finns inga bilvägar i området idag.

Planområdet ligger i direkt anslutning till flera stora vägar. I väster ligger till av- och påfartsramper till europaväg E6. I söder ligger den kommunala vägen Marstrandsvägen, som är utformad med 6 - 9 körfält och ingen möjlighet för gång- och/eller cykeltrafik längs med vägen.

Trafikmängderna i området är idag störst längs E6 och Marstrandsvägen.

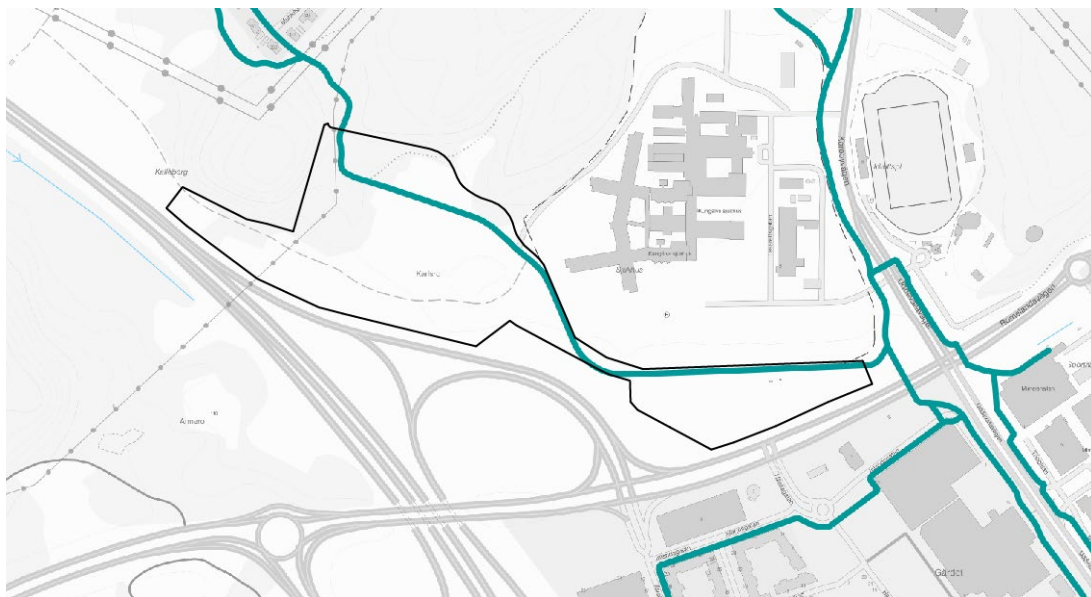


Illustrationen visar uppmätta trafikmängder på vägarna i området från trafikmätningar 2023.

Trafikverket är väghållare till E6, dess på- och avfartsramper samt Marstrandsvägen väster om korsningen till påfartsrampen. Vägar inom sjukhusets fastighet är enskilda. Övriga vägar i anslutning till planområdet är kommunala.

### GÅNG-, CYKEL OCH MOPEDTRAFIK

En gång- och cykelväg går genom planområdet idag och förbinder Munkegärde med centrala Kungälv. Gång- och cykelvägen passerar under Marstrandsvägen i en gångtunnel vid korsningen mot Uddevallavägen. Ingen annan gångpassage finns över Marstrandsvägen, vilket innebär en omväg för de som ska från planområdet till exempelvis resecentrum eller Kongahälla.



Karta som visar gång- och cykelvägar i närområdet. Planområdet är markerat med svart linje.



Gående och cyklister är idag hänvisade till gångtunnel under Marstrandsvägen sydost om planområdet.

### KOLLEKTIVTRAFIK

Resecentrum ligger ca 700 meter söder om planområdet. Det finns även några hållplatser för lokalbussar i anslutning till sjukhuset. Bussarna i området går främst längs med Uddevallavägen i nordsydlig riktning. Längs med Marstrandsvägen trafikerar i dagsläget Marstrandsexpressen.

Västtrafik i samarbete med Kungälv sjukhus tittar på möjligheten att dra ytterligare busslinjer, med en högturtäthet till sjukhuset. Detta skulle innebära en god koppling med kollektivtrafiken till området.

### TEKNIK

#### VATTEN OCH AVLOPP

Befintliga ledningar för vatten och avlopp finns inom och i anslutning till planområdet. Det finns planer på omläggning av del av den vattenledning som går inom planområdet längs E6, i samband med en uppgrustning av ledningen.



## BRANDVATTEN

Räddningstjänstens krav och önskemål på brandvatten överensstämmer med standarden för distribution av dricksvatten P114. Varuhus skall ha tillgång till brandpost med kapacitet 40 l/s inom 75 meter från entré. Det finns två befintliga brandposter i detaljplaneområdet, men de ligger för långt från föreslagna fastighet i väster. Den östra brandposten kan eventuellt användas för de två föreslagna fastigheterna i öster, men det är oklart om kapaciteten motsvarar 40 l/s, vilket innebär att ny brandpost troligen behövs även för de östra verksamheterna.

## EL

Ledningar för el finns i området idag. En luftledning går strax norr om planområdet, men det finns planer på att denna ska grävas ner. Fram tills detta har genomförts krävs åtkomst för tillsyn av ledningen. I samband med detta är det även möjligt att den starkströmsledning som går i planområdets västra del dras om i lämpligt läge.

## VÄRME

Ledningar för fjärrvärme finns idag i området.

## FIBER

Flera större ledningar för fiber går genom området i ett samlat stråk. Ledningarna är känsliga för påverkan och får inte utsättas för ökat tryck, eller annan påverkan, genom exempelvis tillkommande jordmassor trädplantering eller liknande. Parkering eller körbana bör inte placeras ovanpå ledningarna utan att förstärkningsåtgärd först genomförts.

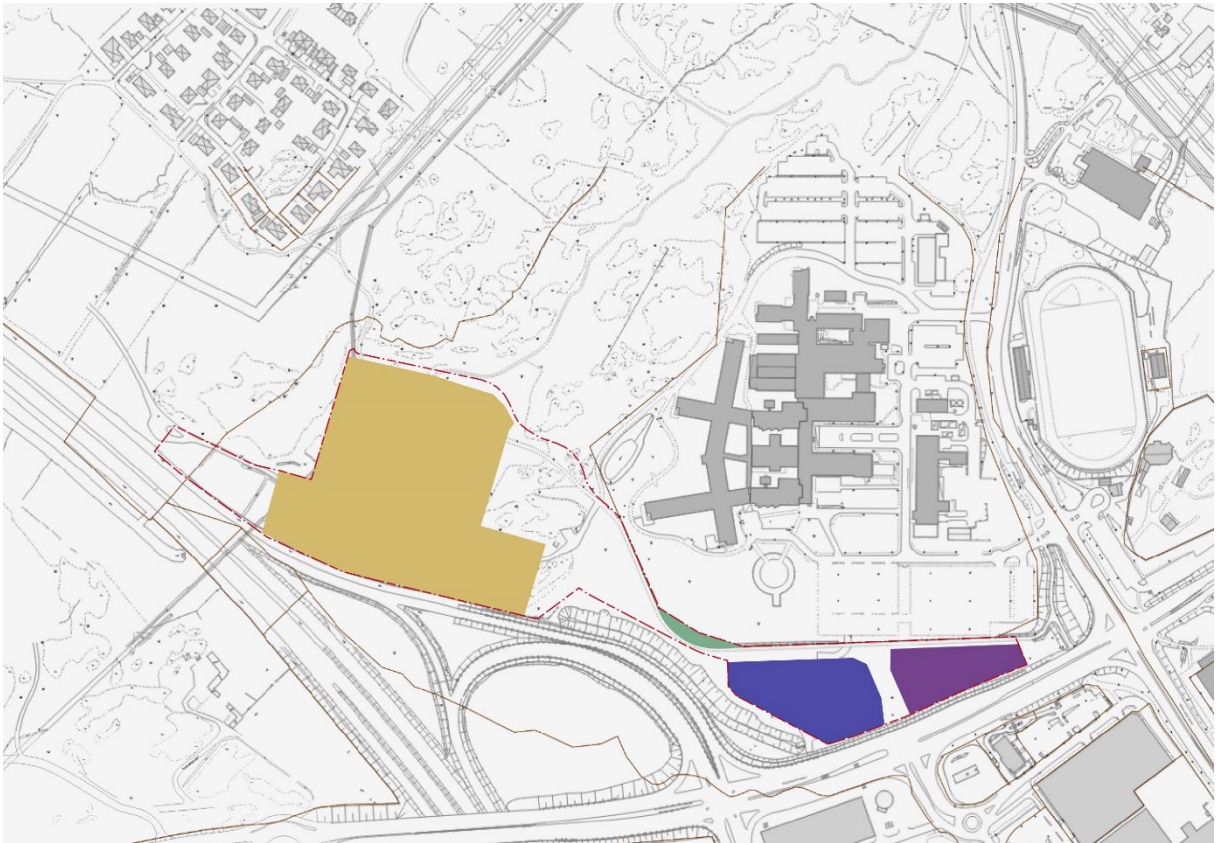
# KONSEKVENSER

## FASTIGHETER OCH RÄTTIGHETER

I tabellen nedan beskrivs vilka fastighetsrättsliga och ekonomiska konsekvenser som uppstår för de olika fastigheterna inom planområdet.

Tabell 1. Konsekvenser för fastigheter och rättigheter

FASTIGHET/ RÄTTIGHET	FASTIGHETSRETTLIGA KONSEKVENSER OCH MARKÖVERFÖRINGAR	EKONOMISKA KONSEKVENSER FÖR FASTIGHETSÄGARE	
		KOSTNADER	INTÄKTER
Gärdet 1:1	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Det gula området på kartan nedan, bestående av kvartersmark, avstyckas till en ny fastighet, som sedan överläts till en av exploatörerna.</li> <li>• Det blåa området på kartan nedan, bestående av kvartersmark, avstyckas till en ny fastighet, som sedan överläts till en av exploatörerna.</li> <li>• Det lila området på kartan nedan, bestående av kvartersmark, avstyckas till en ny fastighet, som sedan överläts till en blivande exploatör.</li> <li>• Kvar av Gärdet 1:1 inom planområdet är den allmänna platsmarken, dvs den ytan som är vit på kartan nedan.</li> <li>• Det gröna området på kartan nedan ska fastighetsregleras från Lasarettet 1 till Gärdet 1:1.</li> </ul>		Ersättning för de tre fastigheter som avstyckas och överläts till de olika exploatörerna.
Lasarettet 1	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Det gröna området på kartan nedan ska fastighetsregleras från Lasarettet 1 till Gärdet 1:1.</li> </ul>	-	Ersättning för marken som regleras över till Gärdet 1:1.
Ny ledningsrätt för vatten och avlopp	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ny ledningsrätt de allmänna vatten- och avloppsledningarna inom planområdet kommer att tryggas genom ledningsrätt.</li> </ul>	Förrättningskostnader samt intrångsersättningar	-
Nya ledningsrätter för övriga allmänna ledningar	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Övriga allmänna ledningar kan komma att tryggas genom tillskapande av nya ledningsrätter.</li> </ul>	Förrättningskostnader samt intrångsersättningar	-



Karta tillhörande tabell 1 ovan.

## RIKSINTRESSEN

### TRAFIKKOMMUNIKATION

E6 är av riksintresse för kommunikation. Vägen och dess påfartsramp ska beaktas vid planering av ny bebyggelse.

Planområdet berörs inte av några andra riksintressen.

## HUSHÅLLNINGSBESTÄMMELSER ENLIGT 3 KAP.

### MILJÖBALKEN

#### JORDBRUKSMARK

Att tidigare jordbruksmark tas i anspråk för handel får försumbara konsekvenser, då marken är svårbrukad och inte längre används i sitt tidigare syfte. Idag är ytan planlagd som PARK och inte som jordbruksmark. Att exploatera ytan bedöms inte få konsekvenser för jordbruket.

#### OEXPLOATERADE OMRÅDEN

Oexploaterad mark tas i anspråk till förmån för handel och liknande verksamheter. Gång- och cykelväg genom området, samt viss grönyta i anslutning till sjukhuset ska bevaras då de bedöms vara av högt allmänt intresse. Områdets närhet till E6 och Marstrandsvägen bedöms i övrigt vara lämpligt för handel och verksamheter, samtidigt som det är svårt att använda marken till andra ändamål som är mer känsligt på grund av bullret från vägarna. Den komplicerade grundläggningen innebär också att marken är mindre attraktiv för flera andra typer av verksamhet, då exploateringen blir dyr och komplicerad i jämförelse med att bygga på andra platser.

## MILJÖKVALITETSNORMER

### LUFT

Planförslaget innebär ökade trafikmängder i området, vilket även innebär en ökning av luftföroreningar på platsen. I jämförelse med de trafikmängder som redan idag finns i närområdet i och med flera stora vägar bedöms tillkommande ökning av luftföroreningar vara försumbar i sammanhanget.

Mätningar och tidigare analyser visar att luftföroreningarna är störst söder om Kungälvsmotet, där trafikmängderna är större. En exploatering inom planområdet bör därmed inte innebära att miljö kvalitetsnormerna för luft överskrids.

### VATTEN

Att stor del av området hårdgörs skulle kunna få konsekvenser på vattenflödena inom och ifrån planområdet. Åtgärder för dagvattenhanteringen kommer därför att krävas.

De dagvattenlösningar som föreslås lokalt inom området som ska exploateras ger både fördröjning och rening. Föreslagen rening ger en mycket god effekt, med halter som ligger långt under riktvärdena för halter i dagvatten. Exploateringen enligt planförslaget, med rening i föreslagna anläggningar medför lägre koncentrationer av fosfor i dagvattnet jämfört med idag, bedöms ur dagvattensynpunkt ha en positiv påverkan på recipienterna. För flertalet övriga undersökta ämnen, minskar koncentrationerna efter exploatering med föreslagna reningsanläggningar. För ämnen där koncentrationen ökar efter exploatering ligger halterna väl under såväl Kungälv kommuns riktvärden och i de fall där det finns en miljö kvalitetsnorm även under dessa värden. Möjligheten att uppnå beslutade Miljö kvalitetsnormer (MKN) i nedströms klassade vattendrag bedöms därmed inte försämra statusen på kvalitetsfaktornivå eller äventyra möjligheterna till uppnående av god ekologisk och kemisk status.

## NATUR

### GRÖNOMRÅDE

Del av befintlig parkyta kommer att tas i anspråk vid plangenomförandet och ersättas med ytor för gata, handelsbyggnader, parkeringar och liknande. Den yta som utgår är främst gräsbevuxen ängsmark, där det på ytan vid Marstrandsvägen planterats några träd och buskar. I planområdets västra del kommer ett skogsbyn med en lägre bergskulle tas i anspråk till förmån för handelsverksamheten. Inga större naturvärden noterades på ytan i naturvärdesinventeringen, men inför granskningsskedet kommer inventeringen kompletteras med häckfågel- och kräldjursinventering, då ytan skulle kunna innebära levnadsområde för grodor och kopparödla. Den kulle som finns mer centralt i planområdet kommer till största delen bevaras. I anslutning till kullen noterades i naturvärdesinventeringen två av de fyra naturvärdesbiotoperna i planområdet: En anlagd slåtteräng och en brynzon av lövskog och berg i dagen. Den södra delen av kullen kommer försvinna vid vägdragning av ny tillfartsväg, men större delen av den kommer vara kvar och det kan därmed också finnas möjlighet att bevara delar av naturvärdesbiotoperna.

Att del av området omvandlas till verksamhetsmark får negativa konsekvenser för de arter av växter och djur som finns på platsen. Ytorna med naturmark kommer att minska, vilket kan innebära sämre levnadsförhållanden för vissa av arterna i området.

Det är önskvärt att bevara grönskan längs gång- och cykelvägen samt i anslutning till sjukhuset. Yta för detta säkerställs i plankartan.

I grönplanen framgår en möjlighet att skapa en grön korridor från Norde älv, längs Komarksbäcken och vidare till skogsområdet intill Munkegårde. Del av ytan på södra sidan av Marstrandsvägen är redan exploaterad och efter plangenomförandet kommer även del av området norr om Marstrandsvägen hårdgöras. Viss parkmark i planområdet kommer vara kvar

och ett nytt övergångsställe över Marstrandsvägen vore positivt för att underlätta människor att nå naturområdena i anslutning till planområdet. Typ av bebyggelse som ofta finns längs motorvägar.

## MILJÖ

### MILJÖBEDÖMNING

I kommunens undersökning av betydande miljöpåverkan konstateras bland annat följande:

- En naturvärdesinventering behövs och intilliggande rekreationsområde behöver beaktas vid planläggning.
- Risk för stora dagvattenflöden finns vid exploatering och välstuderade lösningar för dagvatten- och skyfallshantering kommer att behövas.
- Exploateringen behöver beakta de komplexa geotekniska förhållandena och riskerna med farligt gods från E6.

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

Kommunens bedömning är att genomförandet av aktuell detaljplan inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. De miljöfrågor som finns för området bedöms kunna hanteras och lösas inom ramen för detaljplanen.

Länsstyrelsen har i ett undersökningsråd 2023-05-30 angett de delar kommunens bedömning om att planen inte innebär betydande miljöpåverkan. De pekar däremot ut ett antal aspekter som bör utredas vidare inom ramen för detaljplanen.

### DAGVATTEN

Stor del av området kommer att hårdgöras i och med plangenomförandet, vilket kräver omfattande ytor för dagvattenhantering. Dagvattnet ska både renas och fördröjas lokalt inom planområdet så att exploateringen inte innebär ökade flöden eller föroreningsmängder jämfört med idag.

Föreslagna lösningar innefattar både torrdamm, svackdiken längs vägar och dagvattenhantering i öppet förstärkningslager under parkeringsytorna på de tillkommande verksamhetsområdena.

En förprojektering ska utföras inför detaljplanens samrådsskede för att garantera att tillräcklig yta avsätts för de dagvattenanläggningar som erfordras.

## HÄLSA OCH SÄKERHET

### OMGIVNINGSBULLER

Inga krav på bullernivåer finns för föreslagna verksamheter inom planområdet.

Detaljplaneringen kommer att generera en trafikökning på platsen, vilket skulle kunna medföra en ökning av bullernivåerna för närliggande områden. I sammanhanget handlar det dock om mycket små skillnader. Planområdet väntas medföra en ÅDT på ca 2000 fordon, och i jämförelse med de ca 26 000 fordon som trafikerar Marstrandsvägen och de ca 40 000 fordon som trafikerar E6 bedöms tillkommande bullernivåer till följd av plangenomförandet vara försumbara. Bedömningen är att påverkan på bullernivån i närliggande områden inte kommer påverkas mer än någon tiondels decibel.

### OLYCKOR

E6 är primär transportled för farligt gods och när området exploateras ökar samhällsriskerna för olyckor på platsen då fler människor kommer att befinna sig i området. Skyddsåtgärder på byggnaderna inom planområdet föreslås för att minska riskerna vid tillkommande verksamheter.

## ÖVERSVÄMNING

En ökad nederbördsmängd med kommande klimatförändringar och ökade hårdgjorda ytor är faktorer som kan innebära en ökad risk för översvämningar i framtiden. I dagvattenutredningen har skyfallsleder studerats och det blir av stor vikt att marknivåer utformas så att skyfallsstråk inte skärs av eller att vattnet riskerar ledas mot nya byggnader.

## SKRED

Markstabiliteten är mycket låg inom stora delar av planområdet. Den kvicklera som påträffats ökar risken för skred ytterligare. För att motverka risker i samband med exploatering kommer omfattande åtgärder att krävas. Geotekniker ska vara inkopplad vid alla markarbeten i området.

## EROSION

Ingen erosion förekommer i området idag, och den anlagda bäcken är erosionskyddad. Ökade vattenmängder till följd av klimatförändringar skulle kunna medföra större vattenflöden. Ökande flödesförhållanden kan innebära försämrade förhållanden mot erosion och i sin tur försämrade stabilitetsförhållanden. För att minska risken för att erosion bör erosionskyddande åtgärder tillämpas vid områden som bedöms som känsliga, exempelvis ledningar, trummor samt intill blivande byggnationer och anläggningar.

## KULTURMILJÖ

### FORNLÄMNINGAR

Inga kända fornlämningar finns inom eller i anslutning till planområdet. Plangenomförandet innebär inga förändringar för den övriga kulturhistoriska lämning som finns på bergstoppen strax utanför planområdet.

## FYSISK MILJÖ

### BEFINTLIG BEBYGGELSE

Ingen befintlig bebyggelse finns inom planområdet och tillkommande byggnader kommer vara på tillräckligt långt avstånd för att inte påverka befintlig bebyggelse utanför området genom exempelvis skuggning. Vid placering av nya byggnader har hänsyn tagits till sjukhusets önskemål om placering för att inte negativt påverka sjukhusverksamheten.

### LANDSKAPSBILD OCH STADSBILD

Planen medför en förändring i landskapsbilden, då befintlig ängsmark ersätts med parkering och byggnader för handel. Detta blir särskilt tydligt för resande på E6, då detta blir det första bilisterna möts av när de kör in genom centrala Kungälv norrifrån.

Den västra byggrätten har stöd i landskapet, då den ligger intill en högre bergshöjd. Berget döljer del av byggnaden norrifrån och gör den mindre uppstickande sett söderifrån. Även om byggnaden ligger centralt i Kungälv är denna typ av handelsbyggnad vanligt förekommande längs motorvägar och det finns flera byggnader för handel och verksamheter av liknande storlek och karaktär längre norr ut längs E6. Tillkommande handelsbyggnad bedöms inte få en allt för stor påverkan på landskapsbilden. Att en helt vit kulör inte tillåts på byggnaden ses också som positivt för att byggnaden inte ska sticka ut för mycket från omgivningen.

Även från Marstrandsvägen och för gående i området kommer den ändrade landskapsbilden och stadsbilden att bli påtaglig. Området kommer att omvandlas från en oexploaterad grönyta till ett område med handel, restaurang, vägar och parkeringsytor.

Den östra delen av området bedöms idag vara ett relativt okänsligt läge. En exploatering norr om Marstrandsvägen skulle till och med skulle kunna ses som positiv för stadsbilden, då den möter upp bebyggelsen på södra sidan av Marstrandsvägen och gaturummet för

Marstrandsvägen blir tydligare. Utformningen av nya byggnader regleras i plankartan för att skapa en centrumnära karaktär på dem.

## SOCIALA KONSEKVENSER

### BARNPERSPEKTIV

Området är inte specifikt riktat för barn, men barn kan använda gång- och cykelvägen eller leka i skogsområdet intill planområdet. Efter plangenomförandet kommer biltrafik tillkomma i området och områdets karaktär kommer att förändras från ängs- och naturmark till handelsområde. Det blir av stor vikt att ytor för gång- och cykel utförs på ett trafiksäkert sätt samt att trygghetsaspekten beaktas.

### TILLGÄNGLIGHET

Tillkommande verksamheter kommer att utföras med god tillgänglighet, vilket bevakas i bygglovsskedet.

Föreslagen utformning på gång- och cykelväg har utformats för att få en så låg lutning som möjligt och på vissa sträckor kommer den troligen ha färre backar än befintligt, då höjden jämnas ut något i samband med dess flytt.

### TRYGGHET

Den upplevda tryggheten längs gång- och cykelvägen är viktig i området. Yta planläggs längs vägen så det finns utrymme för planteringar och träd. Dessa bör utföras med trygghet i åtanke, då exempelvis täta buskage kan upplevas otryggt. Även belysningen kvällstid har påverkan på tryggheten.

### SYSSELSÄTTNING

Tillkommande verksamheter kommer att medföra nya arbetstillfällen på en central plats i Kungälv vilket ses som positivt ut ett kommunalt perspektiv. De tillkommande verksamheterna kommer även att erbjuda ett ökat serviceutbud för kommunens invånare.

### REKREATION

Del av befintligt närströvsområde kommer att tas i anspråk för exploateringen. Gång och cykelväg genom planområdet flyttas något, men åtkomsten till skogsområdet i fråga blir oförändrad. Viss parkmark kommer att bevaras inom området, främst i direkt anslutning till sjukhuset, då vegetation är viktigt för patienternas återhämtningstakt.

## TRAFIK

### MOTORTRAFIK

Plangenomförandet innebär att en ny anslutning mot Marstrandsvägen tillkommer, samt att nya vägar dras i området. Verksamheterna kommer att medföra en trafikökning och viss ökad belastning på korsningarna i närområdet. Trafiksimuleringarna visar att det främst är korsningen mellan Marstrandsvägen och Uddevallavägen som även utan tillkommande trafik från planområdet ser ut att överbelastas i rusningstrafik till prognosåret. De förväntade köerna i denna korsning kommer öka ytterligare med tillkommande trafik från planområdet även om den andel som kommer av utbyggnaden av planområdet är relativt liten.

Detaljplanen innebär möjligheter till en förbättrad logistik för sjukhuset med den tillkommande anslutningen till Marstrandsvägen. Det föreslås att den initialt ska användas för busstrafik till sjukhuset och därmed medföra en kortare körväg för kollektivtrafiken.

### GÅNG- OCH CYKELTRAFIK

Gång- och cykelvägen kommer dras om, men kvaliteten på den ska inte försämrats. Däremot innebär plangenomförandet en ändring av användningen runt om gång- och cykelvägen, vilket

kommer att ändra upplevelsen av området, och kan medföra att färre använder den i rekreationella syften. De tillkommande verksamheterna kommer i gengäld innebära en ökad gång- och cykeltrafik som ska till och från de nya verksamheterna.

En ny gångkoppling över Marstrandsvägen i form av ett nytt övergångsställe i plan föreslås anläggas i samband med planens genomförande.. Ett sådant hade inneburit positiva konsekvenser för sjukhuset, då det innebär förbättrade möjligheter att ta sig mellan sjukhuset och centrala Kungälv. Ett nytt övergångsställe innebär också att marken behöver iordningsställas utanför planområdet, så att övergångsstället ansluts till befintligt gång- och cykelnät. Om ett nytt övergångsställe inte går att ordna är fotgängare och cyklister fortsatt hänvisade till befintlig gång- och cykeltunnel, vilket skulle bli en omväg för många. Med nya verksamheter för handel och restaurang kommer antalet personer som ska korsa Marstrandsvägen att öka och därmed också behovet att korsa vägen på ett smidigt och trafiksäkert sätt.



# MEDVERKANDE

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

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

## SAMHÄLLE OCH UTVECKLING

Pernilla Attnäs Björk  
Planchef

Ida Bjärmark  
Planarkitekt