

# PROGRAMSAMRÅDSREDOGÖRELSE

Diarienummer KS2016/0260



## PLANPROGRAM FÖR NYTORGSTADEN

**PLAN**  
SAMHÄLLE OCH UTVECKLING

**KUNGÄLVS  
KOMMUN**



ADRESS Stadshuset · 442 81 Kungälv  
TELEFON 0303-23 80 00 vx  
FAX 0303-632 37  
E-POST [kommun@kungalv.se](mailto:kommun@kungalv.se)  
HEMSIDA [www.kungalv.se](http://www.kungalv.se)

## PROGRAMSAMRÅDSREDOGÖRELSE

Det rubricerade planprogrammet, daterat 2018-09-06 har varit utsänt för samråd enligt plan- och bygglagen (PBL) 5:20, mellan den 6 september 2018 och 5 oktober 2018.

### Innehåll

<b>SAMMANFATTNING</b> .....	<b>2</b>
<b>STATLIGA MYNDIGHETER</b> .....	<b>3</b>
<b>STATLIGA BOLAG</b> .....	<b>9</b>
<b>REGIONALA ORGAN</b> .....	<b>10</b>
<b>KOMMUNALA NÄMNDER</b> .....	<b>10</b>
<b>KOMMUNALA BOLAG</b> .....	<b>14</b>
<b>BOENDE, ARRENDATORER</b> .....	<b>15</b>
<b>ÖVRIGA</b> .....	<b>21</b>
<b>KVARSTÄENDE SYNPUNKTER</b> .....	<b>23</b>
<b>FÖRÄNDRING AV PLANFÖRSLAGET</b> .....	<b>23</b>
<b>FÖRSLAG TILL BESLUT</b> .....	<b>23</b>

Till samhälle och utveckling har inkommit nedanstående yttranden vilka sammanfattas och kommenteras. Under samrådet har inkommit 7 st yttranden från statliga organ och kommunala nämnder eller verksamheter varav 3 är skrivna av män och 4 är skrivna av kvinnor. När det gäller de 17 yttrandena från privatpersoner och föreningar så är 4 st skrivna av män och 6 st skrivna av kvinnor. Övriga synpunkter inkom anonymt under samrådet.

### **SAMMANFATTNING**

Programförslaget har under arbetet med att ta fram detta i hög utsträckning tagit tillvara på de synpunkter som allmänheten inkommit med. Både under samrådet men även i den inledande dialogen som hölls i samband med Kungälv kommuns Bodagar 2017. Utöver tillfällen att träffa representanter från kommun och fastighetsägare i området har allmänheten också givits tillfälle att lämna synpunkter både via hemsidan men även i Cityplanner. I detta program har vem som helst kunnat studera programförslaget i en 3D-modell. Under samrådet kunde allmänheten även lämna synpunkter på förslaget via samma tjänst.

Planförslaget bygger i grunden på alla människors möjlighet att nyttja och upphålla sig på stadsdelens offentliga platser. Viktigt har också vara att möjliggöra för alla typer av transporter att på ett effektivt vis kunna ta sig till, från och genom stadsdelen.

## KVARSTÅENDE SYNPKUNKTER

Kvarstående synpunkter är främst kopplade till olika typer av utredningar som yttrandena menar behöver fördjupas i arbetet med programmet. Programmets övergripande nivå gör det dock problematiskt att på en djupare nivå, än de utredningar och bedömningar som redan gjorts, fortsätta dessa. Varför utredningarna som tagits fram i samband med programmet kommer att utgöra ett bra underlag för kommande fördjupningar i respektive ämnesområde.

## STATLIGA MYNDIGHETER

Länsstyrelsen, 2018-10-10

### Uppllysning om revideringen

Länsstyrelsens lämnade 2018-10-04 ett yttrande i detta ärende. Då skrev vi att kommunen inte hade redovisat en behovsbedömning. Kommunen har nu redovisat en behovsbedömning daterat 2018-09-06. Därför anser vi att det finns goda skäl att revidera vårt tidigare yttrande. I det aktuella yttrandet har vi gjort en ny bedömning som framgår under rubriken "Behovsbedömning" på sidan 4. I det aktuella yttrandet finns det dessutom en ny rubrik, "Geoteknik" under vilken tas upp synpunkter som Sveriges geotekniska institut (SGI) har lämnat.

### Om ärendet

Flytten av busstorget i centrala Kungälv till stadens nya resecentrum har frigjort centralt belägna ytor för ny användning. I planprogrammet beskrivs bakgrunden som följande, "Kommunstyrelsen beslutade 2016-04-27 att upprätta ett planprogram för området i stadskärnan som nu kallas Nytorgstaden. Programmet ska vara underlag till flera detaljplaner och ge en helhetsbild över möjlig och lämplig utbyggnad inom området Nytorgstaden". Kommunens idé är att anlägga cirka 300-400 bostäder och utveckla handel och verksamheter i programområdet. Kommunen vill också göra Uddevallavägen mer stadsmässig. Nya parkeringar behöver också tillkomma i området.

### Länsstyrelsens samlade bedömning

Länsstyrelsen lämnar följande bedömning enligt 5 kap 14 § plan- och bygglagen (PBL 2010:900). Länsstyrelsen ställer sig positivt till att kommunen använder sig av planprogram för att få en helhetsbild över möjlig utveckling av Nytorgstaden. Planprogrammet underlättar också planarbetet med kommande detaljplaner.

Under arbete med kommande detaljplaner behöver kommunen beakta frågor som berör markföroreningar, luftkvalitet, buller och vibrationer samt geoteknik.

Frågan om hur utökad biltrafik kan påverka de statliga vägarna bör också utredas närmare helst innan planprogrammet godkänns.

### Motiv för bedömningen

Prövningsgrunder redovisar Länsstyrelsens synpunkter vilka ska uppfyllas för att de antagna planförslagen inte ska riskera överprövning. Råd och synpunkter handlar om anvisningar för att planförslagen ska uppfylla lagstiftningens krav.

### Prövningsgrunder enligt PBL 11 kap. 10§

Enligt 11 kap. 10 § ska Länsstyrelsen överpröva kommunens antagandebeslut av en plan eller områdesbestämmelser om dessa kan antas strida mot någon av de fem prövningsgrunderna.

### Markföroreningar

Inom programområdet och inom närområdet finns flera förorenade områden som kan utgöra risker för människor vid en förändrad markanvändning. I planprogrammet bör identifierade förorenade områden beskrivas med avseende på föroreningssituationen och risker för människor och miljön. De förorenade områdena bör redovisas på en karta. Behov av ytterligare eller kompletterande utredningar och

undersökningar inför detaljplaneringen bör beskrivas. Särskilt behöver risken för klorerade lösningsmedel utredas eftersom det finns en f.d. kemtvätt inom programområdet (Köpmannen 3), och flera f.d. kemtvättar samt ABC-fabriken inom närområdet.

Föroreningssituationen bör utredas i tidigt skede eftersom undersökningar är tidsödande och kan behöva utföras i flera steg. Nödvändiga utredningar och undersökningar bör ske i samråd med kommunens miljöenhet.

Inför kommande detaljplaner behöver föroreningssituationen inom aktuellt planområde översiktligt utredas. Det kan sedan krävas ytterligare undersökningar under planprocessen. Innan planen antas behöver föroreningssituationen klargöras och riskbedömning utföras för att kunna bedöma att planen kan genomföras utan risk för människor. Vilka saneringsåtgärder som är nödvändiga för att planen ska kunna genomföras ska också beskrivas. Eventuellt kan det bli aktuellt med planbestämmelser för att säkerställa att saneringsåtgärder genomförs.

#### FÖRVALTNINGENS KOMMENTAR

En karta i vilken förorenade områden redovisas infogas i planprogrammet. I arbetet med att ta fram kommande detaljplaner ska föroreningssituationen klargöras i de områden som inte omfattats av den utredning som utförts för Västra parken, fd busstorget och parkeringarna bakom befintliga punkthus.

#### Luftkvalitet

Länsstyrelsen har tagit del av SMHI:s beräkningar av kvävedioxid och partiklar för bl.a. centrumplanprogram från 2015. I tillägg till denna beräkning finns beräkningar av kvävedioxid inom Ren regionluft (R2017:07) samt mätningar av luftföroreningar vid Uddevallavägen i anslutning till planområdet (2006/2007 och 2008) samt vid E6/Kongahällagatan (2015/2016).

De beräkningar av luftkvalitet som gjorts visar att i större delen av Kungälv är halterna av luftföroreningar lägre än miljö kvalitetsnormerna. Sammantaget visar dock beräkningar och mätningar att miljö kvalitetsnormen för kvävedioxid överskrids i närområdet av E6 och att risk för överskridanden finns längs delar av Marstrandsvägen öster om Kungälvsmotet samt längs Uddevallavägen/Strandgatan. SMHI:s beräkningar är gjorda med modellen SIMAIR-korsning som inte tar hänsyn till effekter från byggnader och stängda gaturum. SMHI skriver därför att halter i gaturum kan vara högre än vad figurer och tabeller i rapporten visar.

I planprogrammet beskrivs att fler bostäder, handel och service i Nytorgstaden medför ökade trafikmängder i centrum. Det skrivs dessutom att det finns en risk att luftmiljön försämras då gaturummen sluts i högre grad än i dag. Länsstyrelsen instämmer därför i planprogrammets skrivning att det är viktigt med en högre andel resor till fots, med cykel och kollektivtrafik bl.a. för att förbättra luftkvaliteten. Länsstyrelsen instämmer även i slutsatsen att luftkvaliteten på utsatta platser behöver utredas närmare i detaljplanearbetet. Länsstyrelsen vill framhålla att det i detaljplaneskedet är viktigt att använda en spridningsmodell som tar hänsyn till effekten av byggnader i gaturummen.

#### FÖRVALTNINGENS KOMMENTAR

Noteras.

#### Buller och vibrationer

Vissa delar av planområdet är bullerutsatta. Det är därför viktigt att bullerfrågan utreds under kommande detaljplanearbeten. Det är positivt att kommunen medger behovet av bullerutredning i planprogrammet. Utifrån resultatet av bullerutredning måste också eventuella nödvändiga åtgärder säkerställas i kommande detaljplaner så att kraven på lagstadgade riktvärden uppfylls. Frågan om vibrationer behöver också utredas. Läs mer under rubriken Trafikverkets synpunkter.

## FÖRVALTNINGENS KOMMENTAR

Noteras.

### Geoteknik

Sveriges geotekniska institut (SGI) har lämnat ett yttrande daterat 2018-10-04. SGI skriver följande i sitt yttrande, ”I planprogrammet är det dock lämpligt att man översiktligt redovisar geologiska, geotekniska och bergtekniska förhållanden samt eventuella risker, som underlag för strategiska val av markanvändning. Särskilt bör framgå i vilken utsträckning de geotekniska och bergtekniska säkerhetsfrågorna är styrande för markanvändningen, det vill säga om det finns områden där markens stabilitet kan orsaka svårigheter vid planläggning och/eller särskilt behöver utredas i samband med detaljplaneläggning eller bygglovgivning. Det kan t ex påverka i vilken ordning man planlägger områden, hur man väljer att lägga plangränser eller att man samordnar utredningar för flera områden. Planprogrammet bör även redovisa översiktliga bedömningar av klimatförändringens påverkan på de geotekniska förutsättningarna samt risken för skador på den bebyggda miljön till följd av översvämning, ras, skred och erosion. SGI anser att planprogrammet skall kompletteras med denna information”.

Länsstyrelsen delar SGI:s synpunkter. SGI:s yttrande bifogas i sin helhet.

## FÖRVALTNINGENS KOMMENTAR

Se kommentar i anslutning till SGI:s yttrande.

### **Råd enligt plan- och bygglagen (PBL) och Miljöbalken (MB)**

Enligt 5 kap 14 § PBL är en av Länsstyrelsens uppgifter under samrådet att särskilt ge råd om tillämpningen av 2 kapitlet PBL och bestämmelserna i lagen i övrigt om det behövs från allmän synpunkt.

### Förhållande till översiktsplan

Planprogrammet har stöd i kommunens gällande översiktsplan.

### Kulturmiljö

Planområdet ligger utanför kommunalt bevarandeområde och riksintresse för kulturmiljö. Länsstyrelsen har därför inga synpunkter på planförslaget ur kulturmiljöperspektiv.

## FÖRVALTNINGENS KOMMENTAR

Noteras.

### Trafikverkets synpunkter

Trafikverket har lämnat ett yttrande daterat 2018-09-26 vilket bifogas i sin helhet. Trafikverket är ”i sak positiva till att kommunen väljer att förtäta i befintlig tätort med god tillgång till kollektivtrafik och service”. Trafikverket efterfrågar dock en komplettering av den genomförda trafikanalysen och ett resonemang på hur den tillkommande trafiken kommer att påverka den statliga infrastrukturen utanför programområdet.

Trafikverket framhåller också ”vikten av att en tydlig koppling skapas för fotgängare och cyklister som ska till och från Kungälv's nya resecentrum i Kongahälla. Vidare bör även GC-kopplingen stärkas mot Ytterby för att främja tågpendlandet”. Trafikverket efterlyser också en bullerutredning och att kommunen ska säkerställa att kommande byggnation inom programområdet ska uppfylla riktvärdena för buller, vibrationer och luftkvalité.

Länsstyrelsens håller med Trafikverket och anser att komplettering av trafikutredningen bör ske under programskedet. Annars kan det vara svårt att få en helhetsbild om frågan ska utredas under arbete med kommande detaljplaner.



## FÖRVALTNINGENS KOMMENTAR

Se kommentar i anslutning till Trafikverkets yttrande.

### LFV:s synpunkter

LFV, som är ett statligt affärsverk som erbjuder flygtrafikledning och flygtrafikledningstjänster har lämnat ett yttrande daterat 2018-09-19. LFV har i egenskap av sakägare för CNS-utrustning inget att erinra mot planprogrammet. LFV:s yttrande bifogas i sin helhet.

## FÖRVALTNINGENS KOMMENTAR

Noteras.

### **Behovsbedömning**

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att genomförande av planprogrammet inte medför risk för betydande miljöpåverkan. Inför Länsstyrelsens bedömning i ärendet har berörda statliga sektorsföreträdare beretts tillfälle att lämna synpunkter.

## FÖRVALTNINGENS KOMMENTAR

Noteras.

### [Försvarsmakten, 2018-09-24](#)

Försvarsmakten har inga synpunkter på förslag till program för Nytorgstaden.

## FÖRVALTNINGENS KOMMENTAR

Noteras.

### [Statens Geotekniska Institut](#)

#### **Yttrande över samrådshandling**

Statens geotekniska institut (SGI) har från Kungälv kommun erhållit rubricerad översiktsplan med begäran om yttrande. SGI:s yttrande avser geotekniska säkerhetsfrågor såsom ras, skred, erosion och geotekniska frågeställningar kopplade till översvämning. Grundläggnings- och miljötekniska frågor, såsom hantering av radon, ingår således inte.

Syftet med planprogrammet är att utreda förutsättningarna för omvandlingen av området här benämnt som Nytorgstaden till ett innerstadsområde av blandad karaktär.

#### **Underlag:**

Planprogram för Nytorgstaden, upprättat av Kungälv kommun daterad 2018-09-06.

#### **SGI:s överväganden**

Under kapitlet Kommande arbete ser SGI positivt på att kommunen förordar att geotekniska förutsättningar skall tas fram i kommande detaljplanearbete. I planprogrammet är det dock lämpligt att man översiktligt redovisar geologiska, geotekniska och bergtekniska förhållanden samt eventuella risker, som underlag för strategiska val av markanvändning. Särskilt bör framgå i vilken utsträckning de geotekniska och bergtekniska säkerhetsfrågorna är styrande för markanvändningen, det vill säga om det finns områden där markens stabilitet kan orsaka svårigheter vid planläggning och/eller särskilt behöver utredas i samband med detaljpaneläggning eller bygglovgivning. Det kan t ex påverka i vilken ordning man planlägger områden, hur man väljer att lägga plangränser eller att man samordnar utredningar för flera områden. Planprogrammet bör även redovisa översiktliga bedömningar av klimatförändringens påverkan på de geotekniska förutsättningarna samt risken för skador på den bebyggda miljön till följd av översvämning, ras, skred och erosion. SGI anser att planprogrammet skall kompletteras med denna information.

## FÖRVALTNINGENS KOMMENTAR

Inga geotekniska utredningar kommer att utföras inom ramen för arbetet med att ta fram planprogram för Nytorgstaden. I samband med arbetet med detaljplan påbörjas kommer detaljerad geoteknisk utredning för planområdet att utföras.

Trafikverket, 2018-09-26

### Ärende

Kungälv kommun och Länsstyrelsen önskar ta del av Trafikverkets synpunkter gällande ovan rubricerat ärende. Planprogrammet syftar till att utreda förutsättningarna för omvandling av området Nytorgstaden till ett innerstadsområde av blandad karaktär. Vidare syftar programmet till att binda samman den gamla staden i Liljedal med den nya i Kongahälla. Området Nytorgstaden är centralt beläget på platsen för det tidigare busstorget i Kungälv stadskärna. Programmet omfattar cirka 11 hektar, varav 6,5 hektar utgörs av kvartermark. Planprogrammet har sin utgångspunkt i Kungälvs översiktsplan från 2010, vars vision är att på sikt fördubbla invånartalet i stadskärnan genom cirka 2000 nya bostäder. Tillkommande bebyggelse i program Nytorgstaden väntas ge cirka 400 nya bostäder och ytterligare ytor för kontor, handel och service i husens bottenvåningar i anslutning till huvudstråket, Uddevallavägen.

### Trafikverkets synpunkter

#### Statlig infrastruktur i närheten

Planprogrammet avgränsas av närmast liggande lokalgatorna Uddevallavägen i nord-sydlig riktning samt Trollhättevägen/Kongahällavägen i öst-västlig riktning. Närmast belägna statliga infrastruktur är Kungälvsmotet och väg E6 cirka 700 meter väster om programområdet. Ytterligare 3 kilometer västerut återfinns Södra Bohusbanan med stationsläge i Ytterby.

#### Trafik-och parkeringsanalys

Trafikverket gör bedömningen att tillkommande exploatering av bostäder och verksamheter kommer medföra ett ökat trafikflöde på såväl det lokala som det statliga vägnätet. Kommunen har låtit genomföra en trafikanalys med fokus på alstring och fördelning på närliggande lokalgator, huvudsakligen i korsningspunkten Uddevallavägen-Trollhättevägen-Kongahällavägen. Trafikanalysen avgränsas till att behandla uppkomna effekter fram till år 2040.

Enligt bifogade planhandlingar beräknas det sammantagna nettobehovet av parkeringsplatser uppgå till omkring 300 parkeringsplatser. Förutom underjordiska garage väntas parkeringsplatserna anläggas i en samlad P-anläggning i anslutning till gamla busstorget. I trafikanalysen uppskattas trafikflödet över dygnet bli mellan 900 - 1200 fordon och under maxtimmen mellan 225 - 300 fordon.

Trafikverket saknar i dagsläget ett resonemang kring hur den tillkommande trafiken väntas påverka den statliga infrastrukturen, och önskar därmed att trafikanalysen kompletteras inför granskningsskedet. Det är sedan tidigare känt att Kungälvsmotet varit och är hårt belastat och Trafikverket gör den initiala bedömningen att planprogrammet kan komma att bidra till att belastningen intensifieras. Därför efterfrågas en tydligare redovisning av den tillkommande trafikens fördelning och påverkan utanför planprogrammets gränser.

## FÖRVALTNINGENS KOMMENTAR

Förvaltningen har initialt tillsammans med Sweco gjort en simuleringsanalys för Trafikalstringen på Uddev./Kongah./Trollhv. som påvisar beräknade trafikflöden fram till 2040. Kommunen kommer att i samband med detaljplanering av området säkerställa hållbara trafikmängder för Kungälvsmotet samt trafiksystemet utanför stadskärnan. Kommunen kommer även arbeta aktivt med mobilitetsåtgärder för att minska antalet bilar inom programområdet.

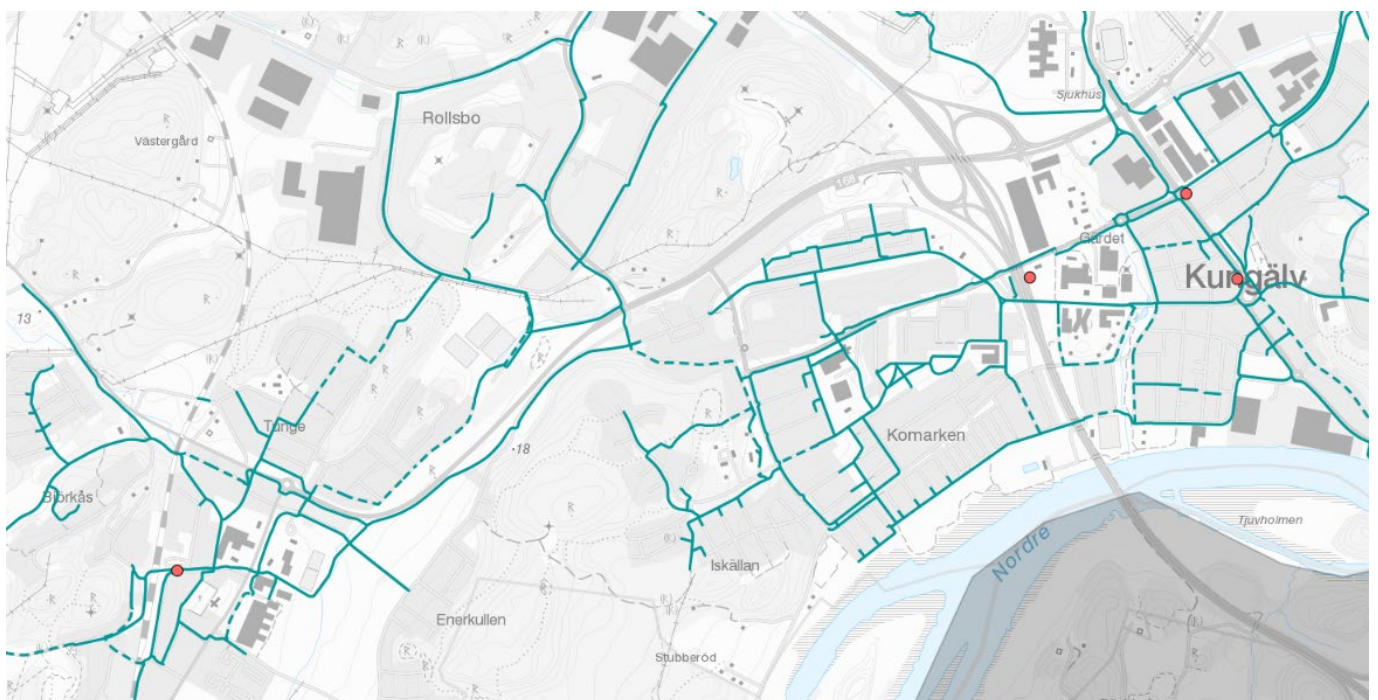
GC-kopplingar och kollektivtrafik

Trafikverket ser positivt på att kommunen väljer att förtäta i befintlig miljö med tillgång till service och goda kollektivtrafikförbindelser. Planprogrammets centrala läge skapar förutsättningar för hållbara transporter, då boende snabbt kan ta sig till målpunkter med cykel eller till fots. I planprogrammet omnämns även möjligheten till cykel-och bilpooler, vilket Trafikverket välkomnar.

Trafikverket framhåller vikten av att en tydlig koppling skapas för fotgängare och cyklister som ska till och från Kungälv's nya resecentrum i Kongahälla. Vidare bör även GC-kopplingen stärkas mot Ytterby för att främja tågpendlandet.

#### FÖRVALTNINGENS KOMMENTAR

I och med Resecentrums lokalisering i anslutning till E6 med ett stort utbud av linjer till och från Kungälv till närliggande orter får tåget i detta område räknas som ett sekundärt färd sätt till busstrafiken. Att stärka GC-kopplingen till Ytterby för att öka tågtrafiken är snarare en del i arbetet med hållbart resande inom kommunen.



Cykelvägnätet får i dagsläget anses väl utbyggt mellan Kungälv och Ytterby,

#### Buller och vibrationer

Trafikverket utgår ifrån att den tillkommande bebyggelsen kan komma att påverkas av buller från trafik på både det lokala vägnätet och från väg E6. Trafikverket anser att en bullerutredning behöver tas fram i den fortsatta planprocessen, och att kommunen säkerställer att kraven enligt Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader uppfylls. För att klara riktvärdena kan anpassning av planlösningar och bostadsutformning behöva göras.

Vidare anser Trafikverket att det är viktigt att tillse att riktvärden för vibrationer, 0,4 mm/s vägd RMS, inte överstigs.

#### FÖRVALTNINGENS KOMMENTAR

Kommunen kommer att i samband med detaljplanering av området säkerställa via bullerutredningar att aktuell bullerförordning efterföljs.

#### Luftmiljö

Trafikverket har tagit del av den bifogade luftkvalitetsutredningen, och noterar att det finns en risk att luftmiljön i området försämras i samband med planprogrammets genomförande. Detta då gaturummen



sluts i högre grad än idag. I kombination med risk för ökad trafik kan därmed halten av hälsofarliga partiklar öka. Enligt bifogade haltberäkningar kommer de beräknade PM10-halterna (90-percentil av dygnsmedelhalter) överskrida rekommenderade nivåer. Trafikverket är måna om att miljökvalitetsnormerna (MKN) efterföljs och anser därmed att kommunen bör utreda vidare hur man kan sänka PM10-halterna till en acceptabel nivå.

#### FÖRVALTNINGENS KOMMENTAR

Noteras. Planenheten kommer i samband med framtagande av detaljplan att samråda med miljöenheten angående luftkvalitet och vilka utredningar/åtgärder som krävs för en bibehållen/förbättrad luftmiljö.

#### Sammantagen bedömning

Trafikverket är i sak positiva till att kommunen väljer att förtäta i befintlig tätort med god tillgång till kollektivtrafik och service. Planprogrammets centrala läge medför ökade förutsättningar för ett hållbart resande, och det är vidare viktigt att goda gc-kopplingar skapas för att boende ska kunna ta sig till och från viktiga målpunkter i kommunen.

Trafikverket saknar dock ett bredare resonemang om planprogrammets påverkan på trafiksystemet utanför den centrala stadskärnan. Trafikverket gör bedömningen att planprogrammet kommer att generera fler trafikrörelser och vidare belasta Kungälvsmotet. Därför bör trafikutredningen kompletteras med en tydligare redovisning av flödesfördelningar och påverkan utanför planprogrammets gränser. Huvudsakligen efterfrågar Trafikverket en analys av planprogrammets påverkan på Kungälvsmotet.

Slutligen anser Trafikverket att kommunen bör säkerställa att byggnationen inom planprogrammet uppfyller riktvärdena för buller, vibrationer och luftkvalité. Trafikverket ser fram emot fortsatt deltagande i ärendet.

#### STATLIGA BOLAG

[Teliasonera Skanova Access AB, 2018-09-05](#)

Skanova AB har tagit del av rubricerat ärende och vill meddela att det ej finns något att invända mot planprogrammet.

#### FÖRVALTNINGENS KOMMENTAR

Noteras

[Vattenfall Eldistribution AB, 2018-09-20](#)

Vattenfall Eldistribution (Vattenfall) har tagit del av handlingarna av program för Nytorgstaden och lämnar följande yttrande.

Vattenfall har inga elanläggningar inom planområdet och har därför inget att erinra.

#### FÖRVALTNINGENS KOMMENTAR

Noteras.

[Luftfartsverket, 2018-09-19](#)

LFV har i egenskap av sakägare för CNS-utrustning inget att erinra mot planprogrammet. Detta yttrande gäller på utfärdandedatum. LFV förbehåller sig rätten att revidera yttrandet vid ny prövning om regelverk gällande störningar på CNS-utrustning förändras, eller om ny CNS-utrustning etableras i hindrets närhet.

#### FÖRVALTNINGENS KOMMENTAR

Noteras.

## REGIONALA ORGAN

[Bohusläns Museum, 2018-10-04](#)

### Ärendet

Bohusläns museum har fått rubricerat ärende för yttrande. Ärendet gäller programsamråd inför detaljplan i området Nytorgstaden. Planprogrammet syftar till att utreda förutsättningarna för omvandlingen av området till ett innerstadsområde av blandad karaktär. En stadsdel som strävar efter att binda samman den gamla staden i Liljedal med den nya i Kongahälla. De tänkta åtgärderna är beskrivna i planprogram daterad 2018-09-06, som inkom till museet 2018-09-06. Vi har också tagit del av en kulturmiljöanalys framtagen som underlag till planprogrammet.

Efter granskning kan museet meddela följande.

### Kulturhistorisk bakgrund

Området Nytorgstaden finns inte redovisat i kommunens kulturmiljöprogram men angränsar däremot till Kungälv's gamla stad – Bohus Fästning som är av riksintresse för kulturmiljövård samt till en av kommunen uttagen kulturmiljö som inbegriper bland annat Västra och Östra gatan samt Fästningsholmen med Bohus fästning.

### Utlåtande ur bebyggelseperspektiv

Även om ett område inte tillhör kommunens uttagna kulturmiljöer finnas det ändå i regel kulturhistoriska värden att beakta och ta hänsyn till då de är en del av ett samhälles utveckling och bidrar till en plats identitet och karaktär. Men det är också viktigt att lyfta och framhäva de tillgångar som finns, ur aspekten resurshushållning. Därför anser museet att det är mycket positivt att kommunen har tagit fram en kulturmiljöanalys där områdets värden lyfts och beaktas och att slutsatsen från den har lyfts in i planprogrammet.

Det är glädjande att bebyggelsen från 1950–60-talen (med några undantag) enligt planprogrammet planeras bibehålla sin karaktär och bebyggelsestruktur och att nya inslag anpassas till dessa hus såväl till formspråk som materialval och vi håller med slutsatsen i kulturmiljöanalysen att den välbevarade bebyggelsen såsom t.ex. de fem lamellhusen bör q-märkas i detaljplanen och skyddas från ytterligare förändringar.

I planprogrammet betonas att genomförandet måste tillåtas att ta tid och att det ska finnas tillåtelse för eftertanke då det är en komplex förändring som ska till. Detta är något som man inom kulturmiljövården alltid eftersträvar och är en grund för att undvika onödigt drastiska åtgärder. Slutligen vill vi understryka att det är en god kulturmiljöanalys som är gjord och att Kungälv's kommun bör följa den så långt det är möjligt.

### FÖRVALTNINGENS KOMMENTAR

Noteras. I Revideringen av planprogrammet efter samrådet kommer resultatet av kulturmiljöanalysen att få en mer framträdande roll i kapitlet förutsättningar.

### Polisen

I nuläget har lokalpolisområde Kungälv/Ale inget att erinra gentemot den före-slagna planen för bebyggelse.

### FÖRVALTNINGENS KOMMENTAR

Noteras

## KOMMUNALA NÄMNDER

### Miljö- och byggnadsnämnden

Planprogrammet omfattar ett område om 11 ha som i nuläget huvudsakligen utgörs av flerbostadshus med inslag av service så som förskola och handel, vilken är koncentrerat till området runt Nytorget. Programmets syfte är att tjäna som underlag till kommande detaljplaner för området.

Enligt planprogrammets bakgrundsbeskrivning ska Kungälv centrum utvecklas till en blandstad med särskilt hög täthet, i enlighet med vision i Kungälv översiktsplan, ÖP 2010. Planprogrammet ska utreda förutsättningarna för omvandling av området till ett innerstadsområde av blandad karaktär, en stadsdel som strävar efter att binda samman den gamla staden i Liljedal med den nya i Kongahälla. Sammantaget planeras inom programområdet för ca 400 bostäder med blandade upplåtelseformer. Förutom att skapa bostäder syftar programmet även till att bidra till ökad andel verksamheter och handel koncentrerat kring Nytorget och att skapa stråk och grönstrukturer för en god livsmiljö.

Stadskärnan kommer efter genomförandet av planprogrammet präglas av täthet och trafikintensitet vilket man behöver förhålla sig till i påföljande detaljplanarbeten. Inom området finns också ett arv från tidigare verksamheter i form av markföreningar som kommer kräva efterbehandling.

### Luftmiljö

Planprogramområdet genomkorsas av Uddevallavägen som där är den huvudsakliga källan till utsläpp av kvävedioxid från trafik. Vid planering och planläggning ska kommuner och myndigheter iaktta miljö kvalitetsnormer och kontrollera luftkvalitet genom mätningar, beräkningar eller annan objektiv skattning (SFS 2001:527). Kommunen kommer på en mer övergripande nivå följa upp luftkvaliteten i Kungälv centrala gaturum, inklusive Uddevallavägen, med start under slutet av 2018. Den fördjupade kartläggningen syftar till att ge ytterligare underlag för bedömningen om kommunen i dagsläget överskrider utvärderingströsklar eller miljö kvalitetsnormen för NO<sub>2</sub>. Förtätningen av gaturummen som genomförandet av planprogrammet innebär kommer att minska utvärderingen av avgaser från vägtrafiken vilket påverkar luftkvaliteten negativt. Det är därför viktigt att kommande planarbeten tar hänsyn till resultaten från den mer övergripande uppföljningen av luftkvaliteten jämte eventuellt andra modelleringar av luftmiljön som kan komma att krävas i respektive detaljplan.

### Markmiljö

I de tre markundersökningar som genomförts i planprogrammets regi har metallföreningar, PAH och klorerade lösningsmedel påvisats. Marken kommer vid framtida schaktning i förorenade områden eller misstänkt förorenade områden att behöva provtas på nytt för att bestämma föreningarnas avgränsning. Eventuell efterbehandling ska utföras så att kvarvarande föroreningshalter möter nivån för känslig markanvändning.

För två platser där klorerade lösningsmedel påvisats, busstorget och västra parken, indikerar mätningarna att föroreningarna återfinns i grundvatten på stort djup under mäktiga lerlager. Miljöenheten bedömer att föroreningarna riskerar att spridas till byggnaders stomme via pålar från de djupa marklagren. Med tanke på föroreningarnas art kan de eventuellt bedömas svåra att efterbehandla. Byggnadstekniska åtgärder kan därför behöva vidtas, t.ex. genom att byggnader utförs täta i sin grundkonstruktion i likhet med ”radonsäkert byggande”. Ett tätt byggnadssätt behöver dock inte nödvändigtvis innebära en försäkran om att lösningsmedel inte läcker in. Vid nybyggnation i områden där klorerade lösningsmedel hittats kan även framtida kontrollprogram för inomhusluften komma att krävas samt eventuellt ytterligare åtgärder.

### Buller

Även om Uddevallavägen är en uppenbart bullrig del av stadskärnan finns inga övergripande beskrivningar av bullersituationen eller ställningstaganden för hur stadsplaneringen ska hantera denna miljöfaktor. Planarkitekter och byggherrar hänvisas i stället till att endast följa rådande lagstiftning i respektive detaljplan. Detta kommer att leda till, som i tidigare detaljplanering, att bostäder placeras i bullerutsatta lägen istället för att låta mindre bullerkänslig verksamhet fungera som buffert. Trafikbullerlagstiftningen i sig ger ett klen skydd mot det skadliga bullret. Lagstiftningen står idag långt från de vetenskapligt framtagna riktvärden som internationellt sätter nivån för vad som definierar sund miljö för god folkhälsa.

### Bebyggelsemiljö

Bebyggelsemiljön föreslås förändras bland annat genom bebyggande av det tidigare busstorget, ersättande av det äldre av höghusen vid torget, nya byggnader i Nytorgets norra del, ersättande och förskjutande i östlig riktning av centrumhuset i Nytorgets östra del, nytt kvarter utmed Trollhättevägen och förändringar av platsen framför Mimers hus.

En kulturmiljöanalys har genomförts i vilken den befintliga miljöns kulturhistoriska kvaliteter och värden beskrivs och analyseras. Området huvudsakliga kvaliteter finns i det större perspektivet, 1950-talets stadsplaneideal om hus i park och byggnadernas placering i landskapet och som en tydlig årsring och representant för Kungälv's stadsutveckling under efterkrigstiden.

Enskilt utpekade byggnader av kulturhistoriskt värde är de fem lamellhusen öster om Nytorget. Byggnaderna, uppförda i gedigen tegelarkitektur med inslag av puts och välbevarade detaljer så som portar i ek är relativt oförvanskade och goda representanter för sin tillkomsttid och viktiga för förståelsen av områdets framväxt. Kommande detaljplaner bör sträva efter att införa utformningsbestämmelser med syfte att skydda byggnadernas värden.

Att utveckla och därigenom bevara det ljusputsade centrumhuset i Nytorgets östra del bör eftersträvas som ett alternativ till rivning, både ur kulturmiljö- och resurshänseende.

Områdets 1950-talskaraktär bör värnas och vara vägledande vid områdets omdaning. Detta ska inte tolkas som att ett musealt bevarande förespråkas utan som att de goda egenskaper och kvaliteter som området besitter bör tas till vara och inspirera, så som bebyggelsens skala, kvalitativ tegelarkitektur och hög andel grönsstruktur. Det ska heller inte tolkas som att tillkommande bebyggelse bör uppföras som pastischer, även om det inte behöver vara olämpligt under förutsättning att det görs på ett genuint vis.

Särskild vikt bör läggas vid materialval och utförande. Kommande detaljplaner bör därför innehålla relativt detaljerade utformningsbestämmelser för att inte riskera att tillkommande bebyggelse gestaltas på ett sätt som stör ut snarare än kompletterar och förhöjer den befintliga bebyggelsen.

De gestaltungsprinciper som programmet innehåller är en god början men skulle kunna utvecklas i ett utförligare gestaltungsprogram där även kulturmiljöfrågorna lyfts.

Bygglovenheten delar miljöenhetens bedömning att planprogrammet brister i frågan om bullerproblematik och anser att det vore önskvärt att ytterligare utreda detta redan i programskedet då resultaten riskerar att påverka möjlig utformning och användning av tillkommande bebyggelse i hög omfattning. I takt med att bebyggelsens skala ökas för att skärma av buller minskar omfattningen av dagsljus på husens baksidor och gårdsmiljöer. Även detta bör förundersökas grundligare.

- Kommande detaljplanarbeten ska ta hänsyn till resultat från fördjupade undersökningarna av luftkvaliteten i centrala Kungälv och andra eventuella luftkvalitetsutredningar som kan krävas i respektive detaljplanarbete.

#### FÖRVALTNINGENS KOMMENTAR

I samband med att trafik och bullerfrågor utreds djupare i kommande detaljplanarbete kommer så även att luftkvaliteten att beräknas utifrån den trafikallsträng som detaljplanen väntas ge upphov till.

- Kommande detaljplanarbeten för mark med underliggande klorerade lösningsmedel ska i planbeskrivning ta upp krav på kontrollprogram för inomhusluft.

#### FÖRVALTNINGENS KOMMENTAR

Noteras



- Efterbehandling av mark i kvarters- och parkmark ska ske till nivå motsvarande känslig markanvändning (KM).

#### FÖRVALTNINGENS KOMMENTAR

Noteras

- Ursprunget för de klorerade föroreningarna ska undersökas och om möjligt efterbehandlas.

#### FÖRVALTNINGENS KOMMENTAR

Noteras

- En övergripande bullerkartering behöver utföras för planprogramområdet och övergripande riktlinjer behöver utarbetas för hur detaljplaneringen ska förhålla sig till omgivningsbuller. Bostäder bör ej placeras i de mest bullerutsatta lägena.

#### FÖRVALTNINGENS KOMMENTAR

Bullerutredning kommer inte att utföras i programskedet. I samband med att detaljplan tas fram kommer bullerförhållandena för respektive detaljplan att kartläggas. Plankarta kommer att utformas utefter de resultat som utredarna kommer fram till.

- Bebyggelsens skala och placering i relation till skuggbildning och dagsljusförhållanden bör utredas mer djupgående för att säkerställa att samhällets kan uppfyllas.

#### FÖRVALTNINGENS KOMMENTAR

I planprogrammet har en översiktlig skuggstudie utförts. I och med programmets funktion som visions/inriktningsdokument är en fördjupad skuggstudie inte möjlig. Detta då de byggnader som visas på bilderna är en form av skiss och kommande kan utformas på annorlunda vis. Det ger alltså inte mer att studera detta på en mer detaljerad nivå.

- Slutsatser och bedömningar i kulturmiljöanalysen bör inarbetas ytterligare i planprogrammet.

#### FÖRVALTNINGENS KOMMENTAR

Kulturmiljöanalysen kommer i det reviderade planprogrammet att få större utrymme. Under kapitlet förutsättningar utökas kulturvärdeavsnittet. Gestaltungsprinciperna kommer också att omformuleras genom samarbete mellan uppdragsansvarig, bygglovsenheten och stadsarkitekten.

- Ett utförligare gestaltungsprogram över programområdet bör tas fram som underlag för kommande detaljplaner.

#### FÖRVALTNINGENS KOMMENTAR

I planprogrammet kommer gestaltungsprinciperna att utvecklas. Det kommer inte att tas fram något separat gestaltungsprogram inom arbetet med programmet, efter överenskommelse med Bygglovsenheten. Detta kan dock komma att bli ett utförligt underlagsmaterial i eventuellt framtagande av separat gestaltungsprogram.

- I kommande detaljplanearbete bör utformnings- och varsamhetsbestämmelser syftande till att hindra omfattande förändringar av de fem lamellhusen öster om Nytorget inarbetas.

#### FÖRVALTNINGENS KOMMENTAR

Noteras

- Bevarande och utvecklande av centrumhuset i Nytorgets östra del bör eftersträvas som alternativ till rivning, både ur kulturmiljö- och resurshänseende.

#### FÖRVALTNINGENS KOMMENTAR

Noteras

- Konsekvenser för ökad mängd dagvatten bör inarbetas ytterligare i planprogrammet

#### FÖRVALTNINGENS KOMMENTAR

Resonemang rörande dagvattenhantering inom programområdet kommer att föras in i programmet baserat på den översiktligt kartläggning som utförts i samband med framtagandet av samrådshandlingarna.

### KOMMUNALA BOLAG

[Bohus Räddningstjänstförbund, 2018-10-14](#)

Räddningstjänsten vill påpeka att programområdet måste kunna sörja som alternativ väg då olyckor inträffar på E6. Räddningstjänsten förordar att arbetet med att beskriva riskbilden kopplad till fordonstrafik genom programområdet infogas i Miljökonsekvensbeskrivningen. Det är då särskilt viktigt att riskhänsyn angående farligt gods beaktas.

Planprogrammet syftar till att skapa publika rum med gångstråk och restauranger. Därför bör det redan i planprogrammet tas hänsyn till antagonistiska hot. En direkt och konkret åtgärd är att förhindra fordon från att nå vistelseytor för folksamlingar.

Räddningstjänsten har inga ytterligare synpunkter på samrådshandlingen för Nytorgstaden.

#### FÖRVALTNINGENS KOMMENTAR

Transporterna med farligt gods skall alltid välja de rekommenderade vägarna och sedan närmaste vägen till målpunkten. I samtal med och kommunens enhet trafik, gata park ansåg räddningstjänsten att det inte är lämpligt att ha farligt gods i centrum, men samtidigt har vi idag inga problem med dessa transporter. Vi har några transporter söderifrån som ska gå till Kexfabriken och emellanåt till Skarpe Nord.

Transporter av farligt gods får framföras på Uddevallavägen, men bara om det är närmaste vägen till destinationen och det kommer det nästan aldrig att vara. I arbetet med detaljplaner för området kommer vidare dialog att föras med Räddningstjänsten om huruvida det behövs restriktiva åtgärder i framtiden eller inte.

Ett stycke rörande riskhänsyn infogas i programmets konsekvenskapitel. Åtgärder för att hindra hot kommer inte att behandlas i planprogrammet då utformning, tillfarter och funktioner ännu inte planerats i sådan detalj att detta är möjligt.

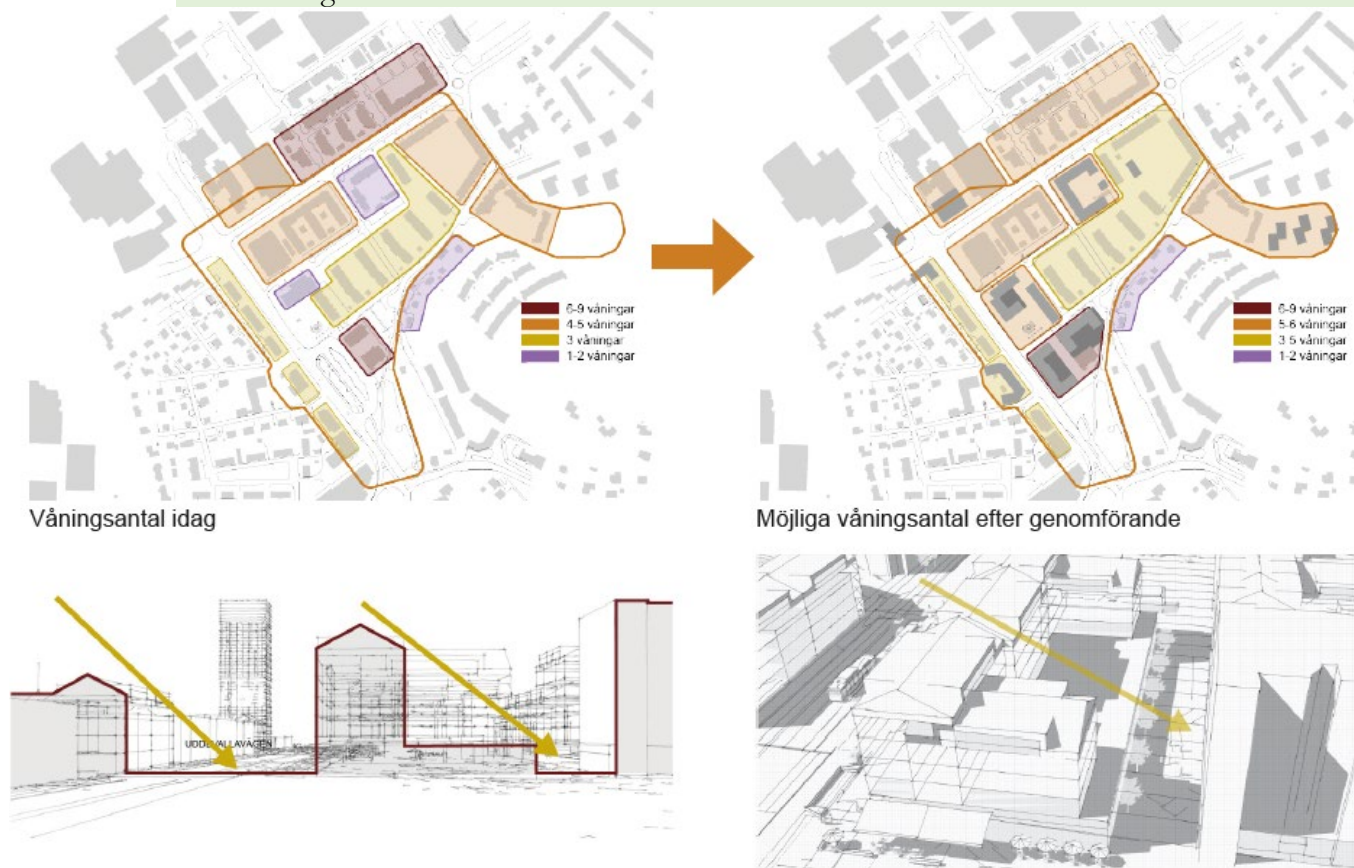
## BOENDE, ARRENDATORER

Anette Björlin, Kungälv

Önskar att bebyggelsen framför och bredvid Torggatan 6 inte blir så höga. Vi vill behålla vår utsikt. Vi vill inte känna oss instängda.

### FÖRVALTNINGENS KOMMENTAR

I programmet görs bedömningen att ny bebyggelse i anslutning till befintliga punkthus bör ha en liknande skala. Detta kommer ofrånkomligen att innebära att vissa lägenheter kommer att mista eller få en förändrad utsikt. Programmet framhåller dock att det är av stor vikt att ny bebyggelse tar särskilt hänsyn till befintliga lägenheter och dess ljusförhållanden för att motverka att boende känner sig instängda. Under arbetet med att ta fram detaljplanen har alla i området möjlighet att yttra sig i dialogen under samråd om denna inte anser att detta sker i den utsträckning man anser krävas.



Våningsantal idag

Möjliga våningsantal efter genomförande

Ny bebyggelse ska placeras så att goda ljusförhållanden kan uppnås för denna och befintlig bebyggelse

Lennart Torstensson, Kungälv

### YTTRANDE

Bygg inte för högt vid fd busstorget! Då blir vi ledsna.

### FÖRVALTNINGENS KOMMENTAR

Se första kommentaren under rubriken Boende, Arrendatorer.

Jan-Åke Widenmark, 2018-10-08

Föreskriv i detaljplan och byggnadslov:

- Att byggnaderna skall vara låga småhus med träfasader och max fyra våningsplan.

### FÖRVALTNINGENS KOMMENTAR

Se första kommentaren under rubriken Boende, Arrendatorer.

- Att trafikflödet i området och omgivande gator minskar.

#### FÖRVALTNINGENS KOMMENTAR

I planprogrammet lyfts vikten av att det underlättas för gång och cykeltrafik. Detta säkerställs i samband att detaljplanekartan ritas. I programmet finns plats reserverat för att rymma väl tilltagna gång- och cykelbanor. Detta för att minimera ökningen av trafik i området i samband med nybyggnation.

- att buller, vibrationer och luftkvalitén klarar miljökvalitetsmålen. (under byggtiden och efter färdigställandet)

#### FÖRVALTNINGENS KOMMENTAR

I samband med att detaljplanen tas fram ska planenheten föra dialog med miljöenheten om vilka utredningar/åtgärder som behöver utföras för att bibehålla/förbättra luftmiljön i området.

- Att byggnaderna anpassas till småstadsidyllen.

#### FÖRVALTNINGENS KOMMENTAR

Det har i planprogrammet fastslagits att olika områden inom avgränsningen bör exploateras i olika omfattning (se tidigare infogad karta i programrapporten). Den varierande exploateringsgraden är en avvägning mellan fler olika faktorer, exempelvis befintliga kulturvärden, gatornas bredd, omgivningens topografi och möjligt genomförande

- Att gångstråk och cykelvägar får tillräckligt utrymme och görs väderskyddade med tak och vinteruppvärmning.

#### FÖRVALTNINGENS KOMMENTAR

I planprogrammet lyfts vikten av att det underlättas för gång och cykeltrafik. Detta säkerställs i samband att detaljplanekartan ritas. I programmet finns plats reserverat för att rymma väl tilltagna gång- och cykelbanor.

- Att grönytor blir större och besöksvänliga med statyer och fontäner. I hopp om att mina synpunkter och förslag tillgodoses tecknar jag Jan-Åke

#### FÖRVALTNINGENS KOMMENTAR

Västra parken föreslås i programhandlingen att utökas. Utökningen bör kunna rymma både en större lekplats men även ytor för picknic och rekreation. Programmet förordar även att man i detaljplaneskedet inte bara ska utveckla Västra parken utan även andra grönområden inom programområdet. Viktigt är även ökad eller sparad grönska i gaturummen.

[Anonym, 2018-10-05](#)

Framåtsträvande och bra. Skär inte ner på ambitionerna i senare skeden, det behövs riktiga stads kvarter i Kungälv.

#### FÖRVALTNINGENS KOMMENTAR

Noteras.

[Resekompaniet i Kungälv AB, 2018-10-02](#)

Nytorgsstadens förslag på kommunhuset. Vår resebyrå har funnits i samma lokal sen 70-talet (eller tidigare). Vi ser fram alla nya byggnationer runt om i Kungälv och att det nu även planeras i vår gamla del där vi ligger. Vi har valt att stanna kvar i våra lokaler för att vi är nöjda med vårt läge samt att hyresnivån passar oss småföretagare, annars hade vi valt nya Kongahälla shopping. Kongahälla shopping



skulle ge oss en hyreshöjning med 300-400 %. Om det bara byggs nytt i gamla stadskärnan så finns inga små företag/handlare kvar. Förslaget som är presenterat i Kommunhuset innebär att vårt hus och det andra huset på Nytorget ersätts med andra byggnader och att vårt hörn byggs in med ett vinkelhus. Vårt förslag är att ha kvar Nytorget som det är med befintliga byggnader som naturligtvis målas och rustas upp allmänt samt att bygga på busstorget som skissen eller liknande, inte så höga hus med lite lokaler i botten, gärna saluhall. Sen kommer lekplatsen i Västra parken vilket är mycket positivt. Roligt vore ju såklart om våra fasader på Nytorget rustades upp så snart det går. Att behålla den öppna torgkänslan mot Uddevallavägen så det blir ett naturligt stråk längs gatan. Torghandeln och Thai Lee är mycket positiva för oss företagare på Nytorget. Kontakta oss gärna för vi vill vara med och påverka!

#### FÖRVALTNINGENS KOMMENTAR

Planprogrammet är ett visionsdokument för stadsdelen då strukturer för framtiden tas fram. Programmets skiss är en sammanställning av kommunens vision för området men även vad fastighetsägarna inom detta ser för utvecklingsmöjligheter för sitt fastighetsbestånd. Skisserna visar på nya eller påbyggda byggnader.

Planprogrammet är ingen detaljplan och därmed inget juridiskt dokument. Hur utformningen blir i framtiden är inte klar ännu, det dröjer dessutom flera år innan någon ombyggnation blir aktuell. Först måste det tas fram detaljplan. Era synpunkter kommer att tjäna som underlag i det fortsatta arbetet med programmet och kommande detaljplaner.

[Margaretha Ljungberg, 2018-09-17](#)

Har synpunkter på att Torggatan förtätas med för många huskroppar och för höga. Medför mer trafik in på en redan belastad gata där utfarten till Trollhättevägen, som är den enda i området, är katastrofal vid vissa tidpunkter med hög trafikbelastning! Det behövs trafikljus i den kosingen redan nu för bilar släpper inte ut trafikanter från Torggatan som väntar! Kanske man kan skapa en in/utfart till upp från Torggatan mot Ivar Claessonsgatan! Fullt möjligt!

Nya höga huskroppar kommer att förmörka för de lägre hus som redan finns! Mycket negativt! Vi som bor här redan kommer att belastas med störningar i flera år med pålningsarb, tung trafik med transporter, grävningssarbeten etc. Därför är det lämpligare att bygga färre huskroppar ner på Torggatan så att denna process förkortas något och gör det drägligare för oss att bo här under tiden och för framtiden med lite lägre trafikbuller o miljöpåverkan etc. Det måste tas hänsyn till detta!!! Det glöms lätt bort i byggivern och att här finns redan boende och t ex många äldre som bor här och blir extra påverkade av störningar som kommer bli omfattande eftersom man vistas i hemmet dagtid också! Starta hellre upp byggnationen av Åseberget tidigare och förtäta mer där än i centrum! Vi som redan bor här kräver också att få närhet som idag till bilparkering utan extra kostnader! Vi ska inte drabbas negativt för att vi byggs in av nya hus och förtätning!

Slutsatser: 1. Bygg högst 2 st 4-5 våningshus ner på Torggatan förutom HSB-husets höghus! Låt det bli rymd och ljus mellan husen och med lite träd/häckar och nära parkeringsplatser till boende i befintliga höghuset på Torggatan 6! Då undviks tillhåll här bakom husen för obehöriga för p-platsen fungerar bra idag utan störningar! Är positiv till Uddevallavägens och Nytorgets yta och utvecklingsplaner! Hoppas att en Saluhall kan planeras in där! Ett tips: Studera Höganäs saluhallskoncept! Ihop med andra aktörer/restaurangverksamhet där har man lyckats mycket bra! Med förhoppning om att mina synpunkter behandlas och beaktas skulle det kännas mycket positivt om man kan få vara med att påverka beslut!  
Vänligen Margaretha Ljungberg

#### FÖRVALTNINGENS KOMMENTAR

Förvaltningen har initialt tillsammans med Sweco gjort en simuleringsanalys för Trafikalstringen på Uddev./Kongah./Trollhv. som påvisar beräknade trafikflöden fram till 2040. Kommunen kommer att i samband med detaljplanering av området säkerställa

hållbara trafikmängder för Trollhättevägen samt trafiksystemet utanför planområdet med att utöka simuleringen. Kommunen kommer även arbeta aktivt med Parkeringsfriköp och mobilitetsåtgärder för att minska antalet nytillkomna bilar inom planområdet.

Det finns idag inga planer på att införa signalkorsning på Torggatan/Trollhättevägen. Detta är dock något som förvaltningen kan studera i detaljplaneringen. Utfart emot Ivar Cleassongatan är idagslaget inte aktuellt.

Förvaltningen arbetar med att göra skugganalyser på nya och befintliga hus i området för att säkerställa ljusinsläppet. Detta arbete kommer i detaljplaneskedet att fördjupas.

Förvaltningen har i uppdrag att dubbla antalet invånare i stadskärnan. Åseberget är i detta skede inte prioriterat. Oberoende huruvida Åseberget exploateras kommer förtätning av området kring Nytorget att genomgå framtida förtätningar. Koncentrationen kommer bli högst i anslutning till Uddevallavägen.

### Frida Engdahl

Mitt hyreshus kommer byggas om avsevärt och enligt ritningarna så verkar det även som att balkongerna kommer flyttas från västerläge till österläge, vilket är en klar försämring för mig som hyresgäst eftersom jag i nuläget har sol från mitt på dagen till solen går ner i och med påbyggnaden med vinkel på husets norrsida så skulle även solinsläppet i min lägenhet på eftermiddagen försämrans avsevärt eftersom jag bor på tredje våningen längst åt norr och er interaktiva 3d-modell visar på ett hus med 5 våningar. Hur kommer det sig att vi inte fått den här informationen hem med post? Nu fick jag informationen via Kungälvsposten. Enligt erat planprogram så hade invånarna möjlighet att lämna in synpunkter under hösten 2017, vilket jag därmed aldrig fick chansen att göra eftersom jag inte informerades om att det rörde just det hus jag bor i. Det framgår inte heller när i tiden detta ska ske, vilket är ytterst relevant för mig som hyresgäst att veta.

### FÖRVALTNINGENS KOMMENTAR

Det har inte gått ut personlig information till alla boende inom programområdet i samband med samrådet. Inför samrådet har det informerats i Kungälvsposten, Göteborgsposten, på kommunens hemsida och på dess facebook-sida. Inför Bodagarna då man första gången kunde komma med info/synpunkter annonserades det också genom media, inte personlig information som skickades hem till Kungälvborna. I samband med att detaljplan börjar att tas fram har de som bor inom planområdet två tillfällen att yttra sig angående planförslaget. I samband med dessa tillfällen kommer information att skickas till in hyresvärd.

Planprogrammet är ingen detaljplan och därmed inget juridiskt dokument. Hur utformningen blir i framtiden är inte klar ännu, det dröjer dessutom flera år innan någon ombyggnation blir aktuell. Först måste det tas fram detaljplan. Det är din hyresvärd som i samband med framtagandet av programmet meddelat att en ombyggnation kan bli aktuell från deras sida. Kommunen har sett positivt på detta förslag och har därför tagit med detta i skissen.

Den skiss som tagits fram för programområdet omfattar den fastighet du bor inom. Det är viktigt att påtala att det är just en visionsbild för området, en riktning som kommunen tillsammans med fastighetsägarna anser lämplig för området. Därmed inte sagt att det kommer att bli just så, särskilt inte var balkonger och andra detaljer på enskilda byggnader kommer att placeras vid ny/ombyggnation.

Hans Lindén, 2018-09-13

**Texten nedan är den sammanfattning som bifogats yttrandet, som utgörs av en presentation av ny torgyta över Västra Tullen/trafiklösning under denna yta i form av underjordisk cirkulationsplats, vilken består av mestadels illustrationer och utdrag ur planprogram för Liljedal och samrådshandlingen för Nytorgstaden. Kontakta kommunens kundtjänst för möjligheten att se hela presentationen.**

Varje stad med självaktning över hela i världen har en väl fungerande mötesplats centralt placerat för medborgarna, speciellt Kungälv som är beläget vackert vid Nordre älvs kant och med sin långa och mycket intressanta historia samt med den planerade stora expansionen borde ha detta också. Förslaget om ett nytt torg är helt oberoende av de två (2) planförslagen (Liljedal och Nytorgstaden) då detta ligger mitt i mellan de två nämnda områdena. Kostnaden borde inte avskräcka kommunen, då ”värdet” torde överstiga kostnaden. Presentatören anser således att Kungälvborna förtjänar en ny mötesplats

#### FÖRVALTNINGENS KOMMENTAR

I programmet för Liljedal behandlas Västra tullen. Cirkulationsplatsen bör byggas om till en stadsmässig, mindre trafikplats. För att ge plats åt de aktiviteter du omnämner i ditt yttrande/förslag.



*Attraktiva ytor skapas runt den nya, mindre cirkulationsplatsen*

Utöver att skapa en mindre trafikplats jämfört med den som ligger där idag och utöka de offentliga platserna i anslutning till den ska också stödjande funktioner i form av handel och verksamheter möjliggöras i området. Platsen och Västra parken ska utgöra komplement till varandra och skapa en enhet som utgör samlingspunkt i centrala Kungälv.

2013 utredde kommunen möjligheten till en tunnel under Strandgatan och Uddevallavägen. Utfört arbete fastställde att de skulle medföra stora kostnader. Enligt ritningar som tagits fram i detta arbete visar det på att rampvägarna uppgår till dryga 100 meter. Sträckor som skär av stadsrummet i större utsträckning än en vanlig gata gör.

Att gräva ned bilarna till en mycket hög kostnad går heller inte ihop med kommunens strävan att inte tillföra ytterligare fordonsrörelser genom stadskärnan mot dagsläget. Att

underlätta för bilar istället för att bygga ut möjligheterna för att enklare kunna göra resor till fots, cykel och kollektivtrafik rimmar dåligt med kommunens trafikplan.

Uddevallavägen och strandgatan är hårt belastade under rusningstid, som vilken central gata som helst i en stad i Kungälv's storlek. Undantaget är vid olycka på E6 då antal bilar ökar dramatiskt genom stadskärnan.

[Lennart Torstensson , 2018-09-06](#)

Bygg inte för högt vid fd busstorget! Då blir vi ledsna...

#### FÖRVALTNINGENS KOMMENTAR

Den volymstudie som gjorts i samband med att samrådshandlingarna tagits fram ska säkerställa att lämpligt antal våningar inom programområdet fastställs i senare detaljplanearbete.

[Annette Björlin, 2018-09-06](#)

Önskar att bebyggelsen framför och bredvid Torggatan 6 inte blir så höga. Vi vill behålla vår utsikt. Vi vill inte känna oss instängda.

#### FÖRVALTNINGENS KOMMENTAR

Den volymstudie som gjorts i samband med att samrådshandlingarna tagits fram ska säkerställa att lämpligt antal våningar inom programområdet fastställs i senare detaljplanearbete. Detta för att trånga och mörka passager inom stadsdelen inte ska uppstå.

***Följande synpunkter är inlämnade vid dialogportalen i Cityplanner. Referenser till eventuell plats som syftas till kommer i texten nedan att göras i fet text. Detta tillhör inte det ursprungliga yttrandet utan är till för att förtydliga.***

[Celine, synpunkt via Cityplanner](#)

Ha restauranger i bottenplan.

#### FÖRVALTNINGENS KOMMENTAR

Det kommer i kommande detaljplaner regleras så att det i bottenvåningar utmed Uddevallavägen och som gränsar till Nytorget ska inrymmas verksamheter, exempelvis restauranger.

[Anonym, synpunkt via Cityplanner](#)

Förläng "park-känslan" hela vägen fram till detta torg (*Nytorget*). Så de nya husen blir inbäddade i grönska och kvarteret känns lummigt och avkopplande. Jag tänker fina planteringar eller något jättestort träd (med belysning om kvällen för mysfaktor och trygghet). Kanske någon fin fontän eller vattenstrålar som kommer upp ur marken och som barn kan springa genom på sommaren.

#### FÖRVALTNINGENS KOMMENTAR

Västra Parken föreslås byggas ut för att ge plats för en större lekplats och ytor för de som inte vill använda sig av lekplatsen att vistas på. Programmet pekar på vikten av grönska i stadskärnan och en väl tilltagen park att kunna vistas i för invånarna och besökare. Därför föreslås att parken i samband med genomförande av kommande detaljplaner utvidgas ytterligare till att stäcka sig hela vägen upp till punkthusen som idag innehåller gamla vänthallen.



Längre än så föreslås dock inte då byggnader med bostäder och verksamheter, exempelvis saluhall eller liknande verksamhet anses behövas i området på platsen som utgör gamla busstorget.

[Anonym, synpunkt via Cityplanner](#)

Tror detta kan bli ett riktigt trevligt kvarter (*före detta busstorget*) om arkitekturen på husen blir bra. Hade varit fint om butikslokalerna inte bara hade en stor charmlös glasruta ut mot gatan, utan påminde lite mer om butiksfasader i London och Paris med spröjs. Hade kunna vara en fin övergång mellan västra gatan till nya kvarteren i Kongahälla.

#### FÖRVALTNINGENS KOMMENTAR

Noteras. Gestaltungsfrågor rörande ny bebyggelses bottenvåningar arbetas vidare med i kommande detaljplan.

[Anonym, synpunkt via Cityplanner](#)

Genom att bygga på detta sätt skär ni av Nytorget från parken ännu mer än när busstationen låg här. Varför inte ta chansen att bygga ihop de två? Krymp på huset, eller ännu bättre ta bort det helt, och bygg ut parken ordentligt istället

#### FÖRVALTNINGENS KOMMENTAR

Västra Parken föreslås att byggas ut för att ge plats för en större lekplats och ytor för de som inte vill använda sig av lekplatsen att vistas på. Programmet pekar på vikten av grönska i stadskärnan och en väl tilltagen park att kunna vistas i för invånarna och besökare. Därför föreslås att parken i samband med genomförande av kommande detaljplaner utvidgas ytterligare till att stäcka sig hela vägen upp till punkthusen som idag innehåller gamla vänthallen.

Längre än så föreslås dock inte då byggnader med bostäder och verksamheter, exempelvis saluhall eller liknande verksamhet anses behövas i området på platsen som utgör gamla busstorget.

[Anonym, synpunkt via Cityplanner](#)

Ni bygger för högt. Passar inte in i omgivningen.

#### FÖRVALTNINGENS KOMMENTAR

Den volymstudie som gjorts i samband med att samrådshandlingarna tagits fram ska säkerställa att lämpligt antal våningar inom programområdet fastställs i senare planeringsskede.

[Anonym, synpunkt via Cityplanner](#)

Vore väldigt kul om denna yta (*Nytorget*) nyttjades till torgmarknad med försäljning av blommor, frukt & grönt mm. I kombination med restauranger och kaféer runt om torget. Bra alternativ till saluhall.

#### FÖRVALTNINGENS KOMMENTAR

Noteras. Bottenvåningarna i anslutning till torget kommer i kommande detaljplan ges användningsbestämmelser som möjliggör detta.

## ÖVRIGA

[Kungälv Musei Vänner, 2018-10-04](#)

Föreningen Kungälv's Musei Vänner har tagit del av rubricerat samrådsförslag.

Planprogrammets förslag att göra Uddevallavägen till en mer trivsam stadsgata är positivt men vi motsätter oss bestämt förslaget till nybyggnation inom området som innebär rivning av Kungälv's första höghus "Högfärdshuset" och befintliga hus vid det nyligen upprustade Nytorget.

Vi delar inte de slutsatser som finns i programhandlingen "Kulturmiljö, identitet och karaktär", upprättad av kommunens egen tjänsteman och som legat till grund för förslaget om rivning.

I fortsatt programarbete måste områdets kulturmiljövärden utredas av extern kompetens, exempelvis Bohusläns museum.

Busstationens flytt öppnar en historisk möjlighet att komplettera området mellan Nytorget och Västra Parken med nya bostäder och verksamheter och samtidigt binda samman stadskärnans äldre och nyare delar samt utveckla befintliga och nya stråk och mötesplatser.

Det är av yttersta vikt att detta tillskott fogas in i vår befintliga småstadsmiljö på ett varsamt och ansvarsfullt sätt. Att som första och enda alternativ för bebyggelseutveckling i området föreslå rivning av viktiga årsringar i Kungälv's 50- och 60-talshistoria rimmar illa med ett sådant förhållningssätt.

Vår förening märker ett mycket stort intresse för stadsbyggnadsfrågor bland våra medlemmar och övriga Kungälv'sbor. Man är stolt över sin stad, dess historia och att den växer och att vi får fler invånare och verksamheter, men man vill inte att staden tappar sin identitet och förlorar sin själ.

Fler alternativ till hur gamla busstationstomten kan bebyggas och området gestaltas måste tas fram där också befintliga hus kan finnas kvar och där hushöjder, skala och utseende på de nya husen harmonierar och passar in i vår stadskärna.

Vi tycker det är dags att kommunen utlyser en arkitekttävling för området, nu när en stadsarkitekt anställts och en ny politisk ledning finns på plats.

#### FÖRVALTNINGENS KOMMENTAR

Kommunen har utgått från att det inom Nytorget finns kulturhistoriska värden att beakta, varför en kulturmiljöanalys har genomförts av tjänsteman med bebyggelseantikvarisk kompetens. Noteras bör att Bohusläns museum i sitt yttrande rörande planprogrammet understryker att det är en god kulturmiljöanalys som är gjord och att Kungälv's kommun.

Bebyggelsen kring Nytorget föreslås i planprogrammet i stor utsträckning att ersättas för att skapa en torgplats med bättre förutsättningar till handel och social samvaro. Att punkthuset och de två byggnaderna runt torget planeras att ersättas är i viss mån ett avbräck för 1950-talsmiljön men bedöms inte som omistligt för helhetsupplevelsen av området. Detta under förutsättning att befintlig torgmiljö ersätts med en ny, vilket planprogrammet föreslår. Trevåningshuset i torgets östra del är bäst bevarat och det är lämpligt att utreda om det kan införlivas med tillkommande torgbebyggelse.

1950-talets stadsplaneideal och hus-i-park-teorin i synnerhet är inte okritiserad inom dagens stadsplanering med tätare kvarter och blandstad som ideal. Områdets kulturhistoriska kvaliteter bedöms ha en relativt hög tålighet vid förtätning, under förutsättning att tillkommande bebyggelse tar hänsyn till den befintliga genom anpassning i skala och placering och inte minst gestaltning och material. Sammanfattningsvis bör områdets kulturhistoriska värden ses som en positiv tillgång som genom genomtänkt planering kan framhävas och utvecklas utan att för den skull förvanskas.

I kommande revidering inför antagande av planprogrammet efter samrådet kommer resultatet av kulturmiljöanalysen att få en mer framträdande roll i kapitlet förutsättningar.

Gällande alternativa gestaltningsförslag för området kring Nytorget kan det komma att utlysas en tävling som utgår från planprogrammets principer. I samband med detta kommer flera olika förslag på området att granskas av en jury innan vinnare utses.

## **KVARSTÅENDE SYNPUNKTER**

- Inga geotekniska utredningar kommer att utföras inom ramen för arbetet med att ta fram planprogram för Nytorgstaden. I samband med arbetet med detaljplan påbörjas kommer detaljerad geoteknisk utredning för planområdet att utföras.
- Åtgärder för att hindra hot kommer inte att behandlas i planprogrammet då utformning, tillfarter och funktioner ännu inte planerats i sådan detalj att detta är möjligt.
- Bullerutredning kommer inte att utföras i programskedet. I samband med att detaljplan tas fram kommer bullerförhållandena för respektive detaljplan att kartläggas. Plankarta kommer att utformas utefter de resultat som utredarna kommer fram till.
- Mer utförliga skuggstudier än redan utförda kommer i framtagandet av programmet inte att utföras.
- I planprogrammet kommer gestaltningsprinciperna att utvecklas. Det kommer inte att tas fram något separat gestaltningsprogram inom arbetet med programmet, efter överenskommelse med Bygglovenheten.

## **FÖRÄNDRING AV PLANFÖRSLAGET**

Inkomna synpunkter under samrådet har föranlett följande förändringar av programförslaget:

- En karta i vilken förorenade områden redovisas infogas i planprogrammet.
- Kulturmiljöanalysen kommer i det reviderade planprogrammet att få större utrymme. Under kapitlet förutsättningar utökas kulturvärdeavsnittet. Gestaltningsprinciperna kommer också att omformuleras genom samarbete mellan uppdragsansvarig, bygglovsenheten och stadsarkitekten.
- Ett stycke rörande riskhänsyn infogas i programmets konsekvenskapitel.
- Resonemang rörande dagvattenhantering inom programområdet infogas i programhandlingen.

## **FÖRSLAG TILL BESLUT**

Med detta föreslås att kommunfullmäktige antar den upprättade programrapporten.

SAMHÄLLE OCH UTVECKLING 2019-02-11

Pernilla Olofsson  
Tf enhetschef Plan

Martin Forsman Hallberg  
Planarkitekt