

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

Diarienummer KS2015/524

Detaljplan för

KLOCKTORNET 36 OCH DEL AV GÄRDET 1:3 M. FL.

Bostäder och handel i Kungälv's centrum

SAMHÄLLE OCH UTVECKLING

**KUNGÄLV
KOMMUN**



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

Detaljplan för Klocktornet 36 och del av Gärdet 1:3 m.fl.

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

Det rubricerade förslaget daterat 2018-06-12 har varit utställt för granskning enligt plan- och bygglagen (PBL 5:18), mellan den 5 juli 2018 och den 5 september 2018 i Stadshuset.

Innehåll

SAMMANFATTNING.....	2
STATLIGA MYNDIGHETER	4
STATLIGA BOLAG	6
REGIONALA ORGAN	6
KOMMUNALA NÄMNDER	7
FASTIGHETSÄGARE UTANFÖR PLANOMRÅDET	8
BOENDE I FASTIGHET UTANFÖR PLANOMRÅDET	13
ÖVRIGA.....	19
FÖRÄNDRING AV PLANFÖRSLAGET	20
KVARSTÅENDE SYNPUNKTER	20

Till samhälle och utveckling har inkommit 26 st yttranden varav 9 st yttranden från statliga, regionala och kommunala myndigheter, bolag, nämnder och organ. Samtliga yttranden sammanfattas och kommenteras nedan. Länsstyrelsens yttrande biläggs i sin helhet. För att se övriga yttranden i sin helhet hänvisar vi till kommunens diarienummer KS 2015/524.

SAMMANFATTNING

Sammanfattning av inkomna synpunkter:

- Länsstyrelsen accepterar planen och kommer inte pröva planen om den antas. De vill dock att kommunen kompletterar bestämmelsen om markförordningar samt planerar för uppföljning av luftkvalitén i gaturummet i enlighet med planbeskrivningen. Länsstyrelsen anser även att kommunen bör beakta synpunkter som har lämnats av Lantmäteriet.
- Lantmäteriet upplyser om att kommunen ansvarar för framtida skötsel av x-områden. Formuleringen *Villkoren för servitutet regleras i kommande genomförandeavtal* under servitut i genomförandebeskrivningen behöver därför ses över. Dessa förhållanden behöver beskrivas i planhandlingarna.
- Lantmäteriet föreslår att kommunen borde överväga att lägga ut området för gång- och cykeltrafik som allmän plats istället för som x-område.
- Lantmäteriet önskar uppdatering av planbestämmelse i enlighet med Boverkets formulering och föreslår mindre justering för att göra plankartan tydligare.
- Trafikverket ställer sig positiva till valt prognosår för trafik. De motsätter sig inte anpassningen till bullerförordningen utan skriver att de förutsätter att planlösningar och bostadsutformning anpassas så att gällande riktvärden för trafikbuller inte överskrids.

- Trafikverket framhåller vikten av att en tydlig koppling skapas för fotgängare och cyklister som ska till och från Kungälv's nya resecentrum.
- Bohusläns museum har inget att erinra mot planen.
- Miljö- och byggnadsnämnden har inkommit med synpunkter kring markföreningar, dagvatten, luftmiljö och buller. De vill bland annat tydliggöra planbestämmelsen om markföreningar med information om villkor för startbesked eller bygglov, peka ut fördröjning och rening i plankartan samt införa bestämmelse om placering av vädringsventiler. Vidare anser de att de mest bullerutsatta lägena i bebyggelsen bör användas till annat än bostäder. De anser också att ett antal planbestämmelser behöver tydliggöras.
- Västtrafik har inget att erinra mot förslaget.

Bland sakägare, boende och föreningar framförs synpunkter kopplade till byggnadshöjder, våningsantal och exploateringsstal. Flera anser att bebyggelsen blir för hög och omfattande. Den nya bebyggelsens anses inte anpassats till befintlig bebyggelse och till riksintresse för kulturmiljö i tillräckligt stor utsträckning. I övrigt framkommer följande synpunkter:

- Brf Liljedal och flera privatpersoner vill generellt se en bebyggelse likt den i kvarteret Liljedal i fråga om gestaltning och skala på Gärdet. De önskar åtgärder för att minska trafiken i området. De ifrågasätter även om Boverkets krav på soltimmar uppfylls i projektet. De anser även att nyheten om Orklas flytt har ändrat förutsättningarna och att kommunen därför bör avvakta ett antagande och se till en större helhet. Den höga exploateringen inom planområdet skulle därmed kunna spridas ut på en större yta, bli mindre kompakt och behålla den småskaliga stadsbilden.
- Brf Sextiotrean och flera privatpersoner anser inte att deras synpunkter från samrådet blivit tillräckligt tillgodosedda och att kommunen gjort en felaktig vägning mellan det allmänna intresset av bostäder och handel mot det enskilda av utsikt, ljusinsläpp, insyn och bostadsvärde. De anser att byggnaderna borde smälta in bättre med byggnader inom angränsande riksintresse. De motsätter sig förslaget våningsantal i förhållande till befintliga byggnadshöjder, höjdskillnaden mellan deras gård och tillkommande gård samt anser att den nya planens bebyggelse gör att deras bygggrätt på gården inte kommer gå att nyttja. De är även oroliga för geotekniken eftersom de har stora sättningar idag och det geotekniska PM:et inte beaktar detta. De önskar därför att ytterligare en geoteknisk utredning samt miljökonsekvensbeskrivning tas fram.
- Flera privatpersoner anser inte att planen tagit hänsyn till de yttranden som kom från privatpersoner, föreningar och fastighetsägare i samrådet.
- Några privatpersoner befarar ett större problem med trafik, buller, luftföroreningar och vibrationer på Strandgatan. En privatperson befarar att leveranser, cykel- och gångbanor på båda sidor om Strandgatan förvärrar trafiksituationen.
- En privatperson anser att skrivningen ”Detaljplanen är förenlig med Översiktsplanen 2010” är missvisande. Tvivlar på att det planerade P-huset och byggnadshöjder inom planen uppfyller detta.
- En privatperson vill ha ett luftigare, större torg än det planförslaget visar.
- En privatperson oroar sig över vad som kommer hända med karateklubben och undrar vad klubben får för ersättning för det arbete de lagt ner.
- En privatperson tror inte på handel runt Liljedal. Det blir för höga hyror och oattraktiv lokalisering.
- En privatperson anser att planen borde tas fram i enlighet med program 2010 för att det nya programmet antogs efter att planen inleddes. Utifrån detta resonemang borde även de gamla riktlinjerna för buller gälla.
- En privatperson anser inte att parkeringsfrågan är löst, för lågt parkeringsstal. Därmed borde p-husplanen ingå i rubricerad detaljplan. Anser annars att det borde skrivas att p-huset ska byggas innan denna plan får byggas. Personen förespråkar även ett omtag med tanke på Orklas utveckling. P-huset kunde då hamna vid infartsleden istället.

- En privatperson efterfrågar en miljökonsekvensutredning som hanterar ändrat trafikflödes påverkan på Gamla Gärdsgatan.
- Kungälv Musei Vänner anser inte att byggnadshöjderna längs Strandgatan stärker eftersträvad småstadskarakter. De vill se ett omtag och uppdatering av detaljplanen och programmet som väger in att Orkla flyttar.
- Föreningen Gamla Kungälv anser att gestaltningen behöver bearbetas utifrån en rad punkter för att passa in i omgivningen, exempelvis avseende materialval, byggnadshöjder och inslag av trädgårdar. De anser även att planeringen behöver ha ett långsiktigt perspektiv, med exempelvis Orklas flytt i åtanke.

Synpunkter har också kommit in som rör bebyggelse utanför planområdet. Det handlar huvudsakligen om att *Planprogram för Kungälv stadskärna, delen Liljedal* anses behöva uppdateras utifrån att Orkla flyttar sin verksamhet samt kritik mot det parkeringshus som planeras på Gärdet 1:3.

STATLIGA MYNDIGHETER

1. Länsstyrelsen, 2018-09-05

Länsstyrelsen bedömer utifrån nu kända förhållanden att förslaget till detaljplan kan accepteras och därför inte kommer att prövas av Länsstyrelsen om den antas.

Kommunen bör komplettera egenskapsbestämmelsen ”Marken öster om Strandgatan ska saneras” så att det tydligt framgår att sanering ska ske till nivå motsvarande känslig markanvändning. Utöver det bör bestämmelsen kompletteras med en administrativ bestämmelse om villkor för lov eller villkor för startbesked (Se avsnitt 7.13 och 6.9 i Boverkets allmänna råd (2014:5)).

Därtill bör kommunen planera för uppföljning av luftkvaliteten i gaturummet i enlighet med planbeskrivningen.

Kommunen bör också beakta synpunkter som har lämnats av Lantmäteriet samt Trafikverket (se nedan).

Förvaltningens kommentar

Egenskapsbestämmelsen har kompletterats i enlighet med Länsstyrelsens yttrande till ”Marken öster om Strandgatan ska saneras till nivå motsvarande känslig markanvändning”.

Planbestämmelserna har kompletterats med en administrativ bestämmelse i enlighet med Länsstyrelsens yttrande.

Kommunen följer nu upp luftkvaliteten i Kungälvs centrala gaturum, inklusive Strandgatan. En fördjupad kartläggning av luftkvaliteten genom gaturumsmodelleringar inleddes under slutet av 2018. Den fördjupade kartläggningen syftar till att ge ytterligare underlag för bedömningen om kommunen i dagsläget överskrider utvärderingströsklar eller miljökvalitetsnormen för NO₂. Kartläggningen ger också förutsättningar för att fastställa hur luftkvaliteten i de mest utsatta gaturummen ska kontrolleras framgent.

2. Lantmäteriet, 2018-08-30

Lantmäteriet informerar om att kommunen ansvarar för framtida skötsel av x-områden och att detta inte kan avtalas bort genom servitutbildning. Formuleringen *Villkoren för servitutet regleras i kommande genomförandeaftal* under servitut i genomförandebeskrivningen behöver därför ses över.

Vidare anmärker Lantmäteriet på formuleringen *servitut ska bildas genom fastighetsreglering* med hänvisning till att om kommunen och markägaren inte skrivit något avtalservitut kring x-området krävs det att det är av väsentlig betydelse för en kommunal fastighet för att det ska vara möjligt att bilda ett servitut på x-området i en lantmäteriförrättning.

Dessa förhållanden behöver på något sätt beskrivas i planhandlingarna med anledning av att det finns x-områden utlagda i planförslaget. Lantmäteriet föreslår att kommunen borde överväga att lägga ut området för gång- och cykeltrafik som allmän plats istället för som x-område.

Lantmäteriet upplyser vidare om att plankartan inte följer Boverkets rekommendationer avseende hur bestämmelsen kopplad till punktprickad mark bör formuleras med hänvisning till vikten av enhetlighet för att underlätta framtida digitalisering och förenkla byggprocessen. Lantmäteriet menar att detaljplanen tas fram enligt de regler som gäller enligt ÄPBL och upplyser om att för denna typ av detaljplaner bör Boken om detaljplan och områdesbestämmelser tillämpas som Boverkets rekommendationer för utformning av planen. Lantmäteriet saknar en motivering till varför rekommendationen inte efterföljts.

Lantmäteriet anser vidare att plankartan kunnat bli mer lättläst om illustrationer, såsom träd och kantsten tagits bort. Om kommunen vill ha dessa i plankartan anser Lantmäteriet dock att trädsymbolen bör finnas med i *Beteckningar till grundkartan*.

Förvaltningens kommentar

Informationen om x-området har tydliggjorts i planbeskrivningens genomförandedel.

Detaljplanen tas inte fram enligt de regler som gäller ÄPBL vilket tydligt framgår av planhandlingarna.

Träd och kantsten finns med i grundkartan för att göra plankartan mer lättläst. Beteckningar till grundkartan har kompletterats med trädsymbol.

3. Statens Geotekniska Institut, 2018-08-27

Statens Geotekniska Institut anser att de geotekniska säkerhetsfrågorna har undersökts på ett för planskedet lämpligt sätt och har således inget att erinra mot planförslaget.

Förvaltningens kommentar

Noteras.

4. Trafikverket, 2018-08-13

Trafikverket ser positivt på att kommunen väljer att förtäta i befintlig miljö med tillgång till GC, service och goda kollektivtrafikförbindelser. Därtill framhåller de vikten av att en tydlig koppling skapas för fotgängare och cyklister som ska till och från Kungälvs nya resecentrum.

Trafikverket har granskat den bullerutredning som kommunen låtit genomföra, och förutsätter att kommunen säkerställer att gällande riktvärden för trafikbuller enligt SFS 2015:216 inte överskrids. Riktvärdena förutsätts uppfyllas genom anpassning av planlösningar och bostadsutformning.

Det välkomnas av Trafikverket att prognosåret 2040 använts för bullerutredningen. Samma prognos ligger till grund för en övergripande trafikanalys för Kungälvs tätort. Trafikverket gör bedömningen att detaljplanen medför ett ökat trafikflöde på lokalgatorna i närområdet, men att planen enskilt inte medför framkomlighetsproblem på det statliga vägnätet.

Förvaltningens kommentar

Noteras. Kommunen jobbar ständigt med förbättrande åtgärder för cyklister och fotgängare. Bland annat pågår just nu arbete med ny cykelvägvisning. Från Liljedalsområdet finns tydlig och enkel förbindelse för gång och cykel hela vägen till resecentrum.

STATLIGA BOLAG**5. Vattenfall Eldistribution AB, 2018-07-06**

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

Förvaltningens kommentar

Noteras.

REGIONALA ORGAN**6. Bohusläns Museum, 2018-09-04**

Bohusläns museum informerar om att de inte erhållit remisser eller yttrat sig vid tidigare skeden rörande detaljplanen.

De anser att planen medger en bebyggelse som är bättre anpassad till den äldre bebyggelsen utmed Västra gatan samt att den gör att Kungälv centrum blir mer sammanhållet. Beträffande bebyggelsen på Gärdet 1:3 anser de inte att den kommer att påverka den äldre bebyggelsen negativt. Museet har därför inget att erinra mot förslaget.

Förvaltningens kommentar

Noteras.

7. Västtrafik AB, 2018-08-05

Västtrafik vidhåller sitt yttrande från samrådet.

Förvaltningens kommentar

Noteras. I samrådet hade Västtrafik inget att erinra mot den föreslagna detaljplanen och konstaterade att området är väl försörjt av kollektivtrafik.

8. Polisen, 2018-07-06

Polismyndigheten, Lokalpolisområde Kungälv/Ale, har inget att erinra mot ovan nämnda detaljplan.

Förvaltningens kommentar

Noteras.

KOMMUNALA NÄMNDER

9. Miljö- och byggnadsnämnden, 2018-08-21

Miljö- och byggnadsnämnden anser att plankartan ska kompletteras med en planbestämmelse om att plan och bygglagen 4 kap 14§ 4:e punkten ska följas: I en detaljplan får kommunen bestämma att bygglov eller startbesked för en åtgärd som innebär en väsentlig ändring av markens användning endast får ges under förutsättning att markens lämplighet för bebyggelse har säkerställts genom att en markförorening har avhjälpits eller en skydds- eller säkerhetsåtgärd har vidtagits på tomten.

Vidare anser de att det i planbeskrivningen bör nämnas att det vid pålning finns risk för att klorerade kolväten sprids och därför kan efterföljande mätningar i huskroppen behövas under några år. Det behöver även tas fram åtgärdsförslag om halterna riskerar att påverka människors hälsa negativt.

Dessutom anser de att länsvatten från schakter behöver provtas på nytt avseende metaller, såsom arsenik, och vid utsläpp av länsvatten ska vattnet sedimentera i sedimentationsbassänger.

Miljö- och byggnadsnämnden anser att markområdet där fördröjning och rening av dagvattnet ska placeras bör redovisas på plankartan. Det bör även ställas krav på rening av vattnet som rinner av från parkeringsyta markerad P₁. Exempelvis genom avskiljning av lätta vätskor.

Nämnden anser att luftföroreningarna behöver kartläggas på en detaljerad gaturumsnivå i en större övergripande skala i Kungälv centrum. Detta för att kommunen så tidigt som möjligt ska kunna ta hänsyn till föroreningsnivåerna i framtida planprocesser. Kartläggningen bör genomföras i samband med de mätningar som planeras i centrala Kungälv.

Nämnden anser att placering av vädringsventiler och luftintag mot Strandgatan ska undvikas och bör föras in som en bestämmelse under Skydd mot störningar. Kravet bör även ställas i bygglovsprocessen om det inte anses ogenomförbart av andra anledningar.

Nämnden anser att de mest bullerutsatta lägena i första hand bör användas till andra ändamål än bostäder.

Därtill framför Miljö- och byggnadsnämnden att:

- En högre variationsgrad avseende material och kulörer än i illustrationsbilderna bör eftersträvas.
- Pulpettak som utförs enligt f₆ riskerar att få märkliga former om det utförs med takets högdal inåt gården + 60 % ”takkupa” åt allmän plats.
- Det behöver tydliggöras med ett minsta mått vad ”indragen takvåning” i f₆ avser.
- Det behöver tydliggöras under f₁₂ om samtliga våningsplan får utföras med balkonger. Det bör beaktas att det är allmän platsmark med trottoar utmed fasaden.
- En bestämmelse som reglerar nockhöjden är att föredra framför byggnadshöjd.
- Bestämmelse B₂ bör förtydligas avseende om bostäder om 50 m² får byggas i bottenvåning eller inte.

Förvaltningens kommentar

Revidering av planförslaget inför granskning 2 har skett i dialog med handläggare för miljö- respektive bygglovenheten.

Plankartan har kompletterats med planbestämmelse om villkor för lov.

Planbeskrivningen har kompletterats med information om att mätningar av klorerade lösningsmedel ska göras vid pålning för att verifiera att ingen spridning sker. I det fall spridning sker ska radonsäker grundläggning genomföras. Länsvatten från schakter ska provtas och vattnet sedimenteras innan utsläpp vilket framgår av planbeskrivningen.

Dagvattenfördröjning ska hanteras i enlighet med intentionerna i dagvattenutredningen vilket framgår av planbeskrivningen. Krav på fördröjning av dagvatten hanteras i avtal mellan kommunen och exploitören, liksom krav på rening av avloppsvatten från parkeringsgaragen.

En fördjupad kartläggning av luftkvaliteten genom gaturumsmodelleringar har inletts under slutet av 2018, se svar till Länsstyrelsens yttrande ovan.

En planbestämmelse om placering av friskluftsintag har införts på plankartan.

Detaljplanen är utformad för att bostadsbebyggelsen som möjliggörs ska klara gällande bullerkrav. Ingen förändring av förslaget som innebär att de mest bullerutsatta lägena inte får användas till bostäder har därför gjorts.

Illustrationsbilderna visar byggnadsvolymer som möjliggörs av detaljplanen. Byggnadsdetaljernas utformning, materialval och kulörer som tillåts återspeglas inte i bilderna, vilket framgår av bildtexterna till illustrationsbilderna i planbeskrivningen.

Risken att pulpettaken ska få märkliga former bedöms som liten.

Minsta mått för indragen takvåning ger sig av att den måste rymmas inom angiven byggnadshöjd, det vill säga inte sticka upp så att den skärs av en linje som dras i 45 graders vinkel inåt från byggnadshöjden.

Balkonger får enligt f_{12} utföras. En generell bestämmelse om fri höjd gäller jämte f_{12} : *Fri höjd ska, där ej annat anges, vara minst 3,6 meter ovan gångbana och minst 4,7 meter ovan körbana.*

I just denna detaljplan med kvarter utmed gata i en relativt flack stadsmiljö regleras byggnadshöjd istället för nockhöjd eftersom det är byggnadshöjden från gatan snarare än nockhöjden som är viktig för byggnadernas faktiska uppleva höjd, från gatan.

Inom användningsområde där B_2 gäller får bostäder byggas, förutom 50 kvm i bottenvåningen i den del som vetter mot norr. C_1 gäller inom samma användningsområde och innebär att lokaler med centrumanvändning får byggas i bottenvåning inom hela användningsområdet. De 50 kvadratmetrarna som inte får innehålla bostäder får därmed innehålla lokal med centrumanvändning.

FASTIGHETSÄGARE UTANFÖR PLANOMRÅDET

10. Bostadsrättsföreningen Liljedal, 2018-09-04

Bostadsrättsföreningen motsätter sig inte att Kungälv expanderar under förutsättning att det görs på ett rimligt sätt. Föreningen påpekar att kommunen vid samrådsförfarandet kring rubricerad plan 2016 underlät att kalla Brf Liljedal som fastighetsägare och har därmed breddat deras synpunkter till Liljedalsområdet.

Bostadsrättsföreningen påpekar att en förutsättning varför många väljer att bosätta sig i Kungälv är att det är en småstad med närhet till det mesta. De som vill bo i en storstad väljer sannolikt Göteborg. Föreningen tycker inte att Kungälv ska vara med i tävlingen ”småstäders högsta hus” som så många andra städer tävlar om. Föreningen tycker att förslaget innebär en väldigt hög exploatering på liten yta och att man kan uppnå samma expansion om man sprider ut nybyggnationen. De menar att kommunen har mycket obebyggd mark. Föreningen vill att våningsantalen anpassas till befintliga byggnaders antal. En rimlig höjd för husen inom planområdet, i Liljedal och längs Strandgatan är 4-5 våningar. De anser att planen borde utformas likt tidigare detaljplan avseende 4 våningar på Klocktornet 36-fastigheten. De höga husen på Nytorget tycker

föreningen ansluter bra till f.d. ABC området och de föreslår att eventuell byggnation på gamla busstorget bör trappas av mot befintlig bebyggelse.

Bostadsrättsföreningen ifrågasätter om förslaget verkligen innebär att Boverkets krav på soltimmar för alla bostäder även för befintlig bebyggelse i den i övrigt låga bebyggelsen i området uppfylls.

Föreningen anser att färgsättning och utformning är väsentligt och att detta borde regleras i detaljplanen. Hänvisar till att de tycker att ”deras hus” är snygga.

Föreningen känner oro för den trafikökning som kommer bli av att planen bebyggs, eftersom trafiksituationen på Strandgatan redan idag är mycket ansträngd. Föreningen föreslår att man i samband med utbyggnaden gör trafikdämpande åtgärder i form av avsmalnande väg, gupp och dylikt för att göra det mindre bekvämt att åka genom Kungälv centrum istället för att ta motorvägen förbi. Dessa trafikdämpande åtgärder skulle kunna utföras på sådant sätt att de kan ändras i händelse av olycka på motorvägen.

Bostadsrättsföreningen anser att kommunen bör vänta med att fastställa detaljplanen för ta in hela fabriksområdet eftersom Orkla nu kommer flytta tillverknigen från Kungälv. Detta skulle skapa större möjligheter för nya bostäder och ändå behålla den småskaliga stadsbilden.

Bostadsrättsföreningen framför även synpunkter på förslaget till parkeringshus på del av fastigheten Gärdet 1:3. De anser att ett parkeringshus i tre våningar helt strider mot det bostadskvarter med anpassning till befintlig bebyggelse, som redovisades när de köpte sina lägenheter. Det finns en medvetenhet om parkeringsbristen, men planering av nya parkeringsplatser behöver ske på ett rimligt sätt och anpassas till omgivningen.

Anser inte att det föreslagna parkeringshuset med 3 våningar över mark är rimligt. Att bygga ett så gigantiskt P-hus i en småstad som Kungälv är inte att ta vara på vare sig miljö eller något annat. Har svårt att förstå att behovet av p-platser för besökande samt till arbetsplatser är så stort att man behöver öka tillgången med ca 200 % mot vad som finns idag. Enligt information given kommunhuset ska nya bostadsfastigheter ha boendeparkering i respektive fastighet.

Föreningen föreslår ett p-hus med max två våningar över mark, och en våning under mark vid behov, istället för föreslagna 3 våningar. Vidare önskar föreningen även att de enkelsidiga lägenheterna som föreslås på den västra sidan förlängs till att omfatta den norra sidan. Detta skulle ge möjlighet för unga att bosätta sig i området. De små lägenhetshusen föreslås variera mellan två och tre våningar och parkeringshusets tak föreslås anläggas med park som ska vara tillgänglig för alla.

Förvaltningens kommentar

I fastighetsförteckningen från samrådet ingår aktuell fastighet med lagfaren ägare. Samrådsutskicket har gått ut till samtliga upptagna i fastighetsförteckningen. Tillfälle till samråd har getts genom det ”öppet hus” som hölls i Stadshusets entréhall den 29 februari 2016 kl.17.00–20.00 där allmänheten kunde få information om både planprogrammet och detaljplanen. Information om mötet spreds via samrådsutskick till samrådsgruppen, annons i Göteborgsposten och Kungälvsposten samt via kommunens hemsida.

I den nu aktuella detaljplanen regleras husens höjd motsvarande ett våningsantal om varierande 3-6 våningar över mark plus en extra takvåning. Det är sammantaget högre än kringliggande befintlig bebyggelse. En variation av bebyggelsens höjder har eftersträvat, där lägre bebyggelse planeras mot Västra Gatan och gränderna, medan bedömningen gjorts att Strandgatan tål högre bebyggelse. Kommunen anser att den exploateringsgrad som föreslås är motiverad utifrån platsens förutsättningar och för att ge ett ökat underlag till handel och kollektivtrafik i området.

Den tillkommande bebyggelsens höjd har anpassats till angränsande befintlig bebyggelse. Byggnadskroppen närmast Liljedalskvarteret har en högsta tillåtna byggnadshöjd motsvarande 4 våningar, med en 5:e möjlig takvåning, utförd indragen eller delvis under sadeltaket. Liljedalskvarterets bebyggelse har i det läget sin högsta byggnad, som är 4 våningar och utöver det en glaskub som en femte indragen takvåning.

Planbeskrivningen har kompletterats med sektioner genom bebyggelsen som visar relation mellan tillkommande och befintlig bebyggelse höjd på ett par platser inom planområdet. Torget mellan tillkommande bebyggelse på Gärdet är som smalast ca 13,5 meter brett. Tillkommande bebyggelse har där en byggnadshöjd motsvarande 4 våningar, angiven som en plushöjd över nollplanet motsvarande ca 13,5 meter från angränsande gata.

I Boverkets byggregler, BBR 6:323 står: I bostäder ska något rum eller någon avskiljbar del av rum där människor vistas mer än tillfälligt ha tillgång till direkt solljus. Solstudierna i planbeskrivningen visar att soltimmarna för en del av bostäderna i angränsande befintlig bebyggelse kommer att påverkas av planförslaget. Samtliga bostäder kommer dock enligt solstudierna att ha fortsatt tillgång till direkt solljus någon tid under dagen vid vår- och höstdagjämning efter genomförd detaljplan.

Planförslaget ger förutsättningar för att klara kravet i BBR 6:323 för nybyggnationen.

Planen medför en komplettering av bostäder och centrumverksamhet i stadskvarter inom Kungälv stadskärna i enlighet med gällande planprogram samt i överensstämmelse med gällande översiktsplan. Inriktningen är att tillskapa så många bostäder som möjligt med bibehållna goda kvaliteter i staden. De tillkommande bostäderna ska utgöra underlag för handel och kollektivtrafik i området samt bidra till att Liljedal blir en levande stadsdel.

Färgsättning och materialval styrs i detaljplanens planbestämmelser.

Strandgatan har redan idag gupp och en hastighetsbegränsning om 30 km/h. En ytterligare avsmalning skulle troligtvis inte göra någon stor skillnad i hastighet. Kommunen arbetar för att våra invånare ska använda mer hållbara färdsätt, såsom cykel och kollektivtrafik och bygger åtgärder som gör det lättare att välja cykeln eller bussen istället för bilen.

Det är inte realistiskt att låta utbyggnaden av bostäder och centrumverksamhet i Liljedal vänta på att planerna för en eventuell framtida omvandling av Orklas fastighet kommer igång. En sådan omvandlingsprocess tar tid. Det finns i dagsläget inget avgjort rörande eventuell framtida förändrad markanvändning inom Orklas fastighet.

Parkeringsbehovet för nu aktuellt planförslag täcks delvis inom egen fastighet, delvis genom parkeringsfriköp mot ett framtida parkeringshus inom Gärdet 1:3 vilket framgår av planbeskrivningen. Kommunen vill uppmana bostadsrättsföreningen att framföra sina synpunkter på parkeringshuset i samrådet för detaljplanen för det kommande parkeringshuset på Gärdet 1:3.

11. Bostadsrättsföreningen Sextiotrean, 2018-09-05

Bostadsrättsföreningen Sextiotrean anser inte att kommunen tagit tillräcklig hänsyn till föreningens synpunkter från samrådet och bilägger därför samrådsyttrandet till granskningsyttrandet. De konstaterar att planförslaget har ändrats och att det fortsatt innebär betydande olägenhet för föreningens fastighet och de som bor där.

Bostadsrättsföreningen påpekar att det har bildats sättningar i området och att hela byggnaden i dagsläget lutar. En så pass omfattande nybyggnation innebär med stor sannolikhet att föreningens byggnad skadas allvarligt. Föreningen framhöll redan i samrådet att det geotekniska PM:et som tagits fram enbart är en

utredning av markförhållandenas lämplighet för nybyggnation, men däremot inte för de eventuella skador eller påverkan som det kan komma att leda till för kringliggande bebyggelse. Föreningen vill därför att ytterligare utredningar görs som även innefattar befintlig och kringliggande bebyggelse. I den geotekniska utredning som gjorts rekommenderas ”ytterligare geoteknisk utredning inför byggnation”. Föreningen saknar från kommunens håll krav på byggherren att genomföra sådana utredningar och önskar ett förtydligande av detta. Bostadsrättsföreningen vill även att planförslaget kompletteras med en miljökonsekvensbeskrivning då de inte anser att kommunen eller länsstyrelsen kan antas ha tillräckligt med underlag för att avgöra om planen kan få betydande miljöpåverkan.

Föreningen ser positivt på att planförslaget nu försökt anpassa byggnadshöjden till befintlig bebyggelse. Dock motsätter de sig att byggnaderna längs med Strandgatan ska bli mellan 5-6 våningar vilket är avsevärt högre än deras byggnad och resterande befintlig bebyggelse. Föreningen menar att det inte är estetiskt tilltalande med så pass stora höjdskillnader och att det heller inte är lämpligt med tanke på att de gränsar till område som omfattas av riksintresse för kulturmiljövård.

Föreningen menar att uppförande av så höga hus i direkt anslutning till deras byggnad kommer innebära tydliga olägenheter såsom minskat ljusinsläpp, minskad utsikt, skuggpåverkan, ökad insyn samt minskat värde på bostadsrätterna. De menar att alla dessa konsekvenser är så pass betydande att de strider mot PBL. I avvägningen mellan det allmänna och det enskilda intresset i detta fall bör kommunen komma fram till att det inte är lämpligt med så hög bebyggelse längs Strandgatan.

Bostadsrättsföreningen befävar att deras byggrätt i praktiken kommer gå förlorad på grund av att den nya bebyggelsen uppförs precis intill fastighetsgränsen. De befävar att bygglov inte kommer kunna beviljas så nära den nya bebyggelsen. De anser även att detta medför en betydande olägenhet för fastigheten.

Föreningen anser att Klocktornet 36 innergård behöver ges samma marknivåhöjd som bostadsrättsföreningens gård. En höjdskillnad på ca 1,5 meter medför att en säkerhetsmur eller staket skulle behöva uppföras. Detta skulle skapa en känsla av instängdhet för föreningens gård. Höjdskillnaden skulle inte bli estetiskt tilltalande då muren skulle behöva bli ca 3 meter. Höjdskillnaden skulle även innebära en större risk att lösa föremål skulle falla ner på bilar på föreningens parkering på innergården.

Föreningen vill med detta säga att planförslaget måste anpassas ytterligare och att planen i sin nuvarande form inte kan antas.

Förvaltningens kommentar

Den geotekniska utredning som genomförs inom ramen för en detaljplan ska undersöka de geotekniska säkerhetsfrågorna såsom ras och skred för att svara på frågan om marken är lämplig för den användning som planen föreslår. Yttrandet från Statens Geotekniska Institut, SGI, ovan visar att så har gjorts på ett för planskedet tillfredsställande sätt. Ytterligare geoteknisk undersökning inför byggnation kan sedan behöva göras av olika anledningar exempelvis inför val av grundläggningsmetod.

Byggherren ansvarar för att sättningsskador på kringliggande bebyggelse inte uppkommer. Kommunen vidhåller att planen inte antas innebära betydande miljöpåverkan.

Kommunen anser att föreslagen exploatering är anpassad till platsens förutsättningar och att detta finns beskrivet i planhandlingarna. Kommunen anser inte att riksintresset för kulturmiljö påverkas negativt av planförslaget. Se även Bohusläns museums yttrande ovan.

I detaljplanen vägs allmänna och enskilda intressen. Planen medför en komplettering av bostäder och centrumverksamhet i stadskvarter inom Kungälv stadskärna. Inriktningen är att tillskapa så många bostäder som möjligt med bibehållna goda kvaliteter i staden. De tillkommande bostäderna ska utgöra underlag för handel och kollektivtrafik i området samt bidra till att Liljedal blir en levande stadsdel. En viss påverkan på

kringliggande bebyggelse jämfört med dagens situation antas ske. En anpassning av planförslaget när det gäller byggrätternas orientering och husens höjd har gjorts efter samråd i syfte att minska den påverkan. För yttrandens fastighet försämras utsiktsförhållandena, när denna lucka i staden byggs igen. Även ljus- och solförhållandena påverkas. När det gäller insyn ser inte kommunen att någon direkt olägenhet kan anses förekomma. Byggrätten för den tillkommande bebyggelsen är lagd ca 20 meter ifrån befintlig byggnad inom yttrandens fastighet vilket får anses vara en vanligt förekommande storlek på en bostadsgård. Gaveln på den lägre byggnadskroppen mot Södra Gränden (med en byggnadshöjd motsvarande 2 våningar mot gården, 6,2 meter över gårdsbjälklagets höjd) ligger ca 10 meter ifrån byggnaden inom yttrandens fastighet. Gaveln vetter mot en byggrätt inom yttrandens fastighet och kommer därför behöva utföras fönsterlös upp till en nivå om 4,7 meter över gårdsbjälklagets höjd.

Sammantaget menar kommunen att den exploateringsgrad och orientering av husen som plankartan medger på platsen bör kunna anses acceptabel, då det rör sig om en komplettering av bostäder och centrumverksamhet i stadskvarter inom Kungälv's stadskärna. De förändringar av planförslaget som gjorts sedan samråd innebär en klar förbättring och minskad negativ påverkan på yttrandens fastighet jämfört med samrådsförslaget. Planbeskrivningen har kompletterats med sektioner genom bebyggelsen som visar relation mellan tillkommande och befintlig bebyggelse på ett par platser inom planområdet. Solstudierna visar att befintlig byggnad inom yttrandens fastighet kommer ha fortsatt tillgång till direkt solljus under vår- och höstdagjämning.

Den befintliga byggrätten inom yttrandens fastighet ligger kvar. Information om byggrätten har införts i planbeskrivningen. Den byggnad som finns inom Klocktornet 36 idag är uppförd helt i fastighetsgräns mot yttrandens fastighet.

Planbeskrivningen har kompletterats med en sektion genom Klocktornet 36 och yttrandens fastighet där höjdskillnaden om ca 1,4 meter mellan gårdarna enligt förslaget framgår. Höjdskillnaden möjliggör för Klocktornet 36 att få in parkering på ett rationellt sätt i 2 våningar under gården. Även om Klocktornet 36 skulle uppföra ett tätt staket i gränsen skulle den totala höjdskillnaden till yttrandens fastighet bli mindre än idag då byggnadshöjden på befintlig galleria tillåts vara +14,8 (höjd översatt till höjdsystemet RH2000) motsvarande ca 4,7 meter över befintlig markhöjd på gården inom yttrandens fastighet. Om yttranden väljer att utnyttja sin byggrätt på gården fullt ut blir förhållandet det omvända med en byggnad med byggnadshöjd om 4,5 meter över gårdsbjälklaget inom Klocktornet 36.

Förslagsvis inleds en dialog mellan fastighetsägarna om utformningen av gränsen mellan gårdarna.

12. Privatperson 1, 2018-09-04

Har tidigare lämnat skrivelse och står fast vid denna då nästan samtliga synpunkter inte har beaktats i det nya förslaget. Tycker inte heller att det ur demokratisynpunkt är rimligt att ta fram en detaljplan parallellt med ett planprogram för samma område. Således borde planprogrammet från 2010 gälla som utgångspunkt och inte planprogrammet från 2017, då kommunstyrelsen 2014 beslutade att upprätta en detaljplan för området. Därmed borde krav på buller vara enligt gamla planprogrammet och inte som det i nuläget står i detaljplanen.

Har synpunkter vad gäller parkering på att parkeringstalet är mycket lågt och att det ännu inte finns en lösning på hur parkeringsfrågan ska lösas i området. Det betyder att denna fråga måste lösas inom Gärdet 1:3 genom utköpsparkeringar, och menar vidare att dessa två planer borde tas fram samtidigt och vara samma plan då de är helt beroende av varandra. Hänvisar till tidigare liknande händelse i kommunen då planerna inte godkändes på högre instans. Tas planerna trots detta ändå fram separat borde det skrivas in att detaljplanen inte får utföras förrän parkeringshuset är färdigställt. Tycker också att en fullständig omtagning borde göras eftersom kexfabriken utveckling kommer att påverka utformningen. På detta sätt skulle parkeringshuset kunna komma i direkt anslutning till infartsleden.

Tycker också att exploateringsgraden är extremt hög och att byggnaderna väster om Strandgatan inte bör vara så höga. Detta då de inte harmoniserar med befintlig bebyggelse samt riksintresse.

Saknar en erforderlig miljökonsekvensutredning som utreder hur det ändrade trafikflödet från genomfartstrafik i området till följd av parkeringsbrist och trafik kopplad till det nya parkeringshuset kommer att påverka Gamla Gärdesgatan mm. Även problemet med kraftiga vibrationer i området och risken för sättningar borde ingå miljökonsekvensutredningen.

Förvaltningens kommentar

I planbeskrivningen redogörs för kommunens syn på när planarbetet startade och att förordning (2015:216) om trafikbuller ska tillämpas för området.

Parkeringsnorm för centrala Kungälv, antagen av Kommunstyrelsen 2016-06-08 har använts för denna plan. Parkeringsbehovet ska i första hand tillgodoses inom egen fastighet. För det parkeringsbehov enligt parkeringsnormen som inte tillgodoses inom egen fastighet erbjuder kommunen möjlighet att göra parkeringsfriköp. Kommunen ansvarar därmed för att tillskapa parkeringsplatser motsvarande det behov av parkeringsfriköp som uppstår i och med pågående och kommande planering. Kommunen avser fullfölja det ansvaret genom att anlägga ett parkeringshus inom Gärdet 1:3. Planarbetet för parkeringshuset pågår.

Se även förvaltningens kommentarer till yttrande 10 och 11 ovan. Förvaltningen vidhåller i övrigt sina svar från samrådsredogörelsen.

BOENDE I FASTIGHET UTANFÖR PLANOMRÅDET

13. Privatperson 2, 2018-08-16

Motsätter sig att Liljedal får samma utseende, kompakthet och täthet som Kongahälla. Önskar i linje med detta att de nya husen får samma höjd som i övriga Liljedal, 3 till 4 våningar. Önskar vidare att torget blir lika "luftigt" som Gustaf Hjerpes torg. Om torget blev minst 25 meter brett skulle dessutom det stora trädet få plats.

Förvaltningens kommentar

Kommunen bedömer att den täthet som föreslås är väl motiverad i planhandlingarna. Se även svar till yttrande 10 ovan.

14. Privatperson 3, 2018-08-07

Anser att bebyggelse längs Västra gatan från Tullen till Torget ska behålla sin gamla stil och att ny bebyggelse så långt det är möjligt inte ska byggas högre än befintliga byggnader. Detta främjar en fortsatt småstadsidyll som är attraktiv för både turister och boende.

Förvaltningens kommentar

Noteras. Höjden på tillkommande bebyggelse utmed Västra Gatan har anpassats till höjden på befintlig bebyggelse.

15. Privatperson 4, 2018-08-30

Ifrågasätter uteblivet svar på yttrande i planarbetet på Gärdet 1:3 och Gärdet 1:2 2010. Istället för svar på detta kom istället ett planprogram, Kungälv stadskärna delen Liljedal, Rhodin, Klocktornet 36 m fl. Har

varit mycket förvirrade kring hanteringen av synpunkter, vilket späddes på av att Klocktornet 35 bröts ur programområdet.

Framför missnöje i den aktuella planen att det inte tagits någon hänsyn till de 14 yttranden som inkom från boende, föreningar, fastighetsägare m fl i samrådet. Motsätter sig exploateringen utmed Strandgatan som de anser avviker stort från befintlig bebyggelsehöjd och inte alls passar i den "Gamla staden" som anges i programmet eller uppfyller "Hagakänslan" som det talats om under arbetets gång.

Planen medför att Strandgatan, som redan idag är hårt trafikerad, blir en smal korridor, där buller, luftföroreningar och vibrationer samlas och trycks ihop med höga byggnader på båda sidor. Med ytterligare 350 bostäder befaras ett "gatuliv och flanörstråk" bli omöjligt. Redan idag är det problem med långa bilköer under flera timmar per dag på Strandgatan. Den befintliga cykelbanan direkt utanför entréer och vid busshållplatsen utgör ett annat problem. I detaljplanen tycks varustransporter till kommande butiker angöra från Strandgatan samtidigt som det anläggs cykel- och gångbanor på båda sidor av gatan. Detta befaras bidra till en ytterligare problematisk trafiksituation.

Anser att Orklas flytt medför stora möjligheter att utvidga och skapa kvarter och bostäder i samklang med övrig bebyggelse. Framför att det finns behov av radhus och marknära bostäder för barnfamiljer samt boenden för äldre. Vidhåller tidigare framförda synpunkt om att öppna upp mot älven och vädjar om att inte bygga bort denna möjlighet med den föreslagna bebyggelsen utmed infarten till det historiska Kungälv.

Förvaltningens kommentar

Det är beklagligt att det upplevts förvirring kring kommunens planering av området. Planprogrammet från 2010 antogs av kommunfullmäktige 2011-02-10 men upphörde att gälla i samband med att gällande planprogram antogs.

Kommunen har gjort bedömningen att platsen klarar en exploatering av byggnader mellan 3-6 våningar plus en extra takvåning, med en anpassning till riksintresset för kulturmiljö i den östra delen av planområdet.

Strandgatans sektion inom planområdet görs något bredare än längre norrut för att skapa större plats för de funktioner som ska in. Planen medför inte dubbelsidiga cykelbanor utmed Strandgatan utan en dubbelriktad cykelbana som idag utmed den västra sidan av gatan.

För övriga frågor och fördjupade resonemang, se kommentarer till yttrande 10 ovan.

16. Privatperson 5, 2018-09-05

Känner stor oro inför att den egna lägenheten ska komma att skadas vid detaljplanens genomförande. Byggnaden lutar redan idag mot Strandgatan. Menar därför att kommunen måste utföra ytterligare utredningar i syfte att fastställa vilka förebyggande åtgärder som byggherren behöver vidta för att byggnaden inte ska skadas allvarligt.

Oroar sig över att ljusinsläppet till lägenheten (anger vilken våning personen bor på) kommer försämrats avsevärt. Trots de justeringar som gjorts efter samrådet blir fortfarande stora delar av den nya bebyggelsen betydligt högre än den egna byggnaden. Utsikten från lägenheten och balkongen kommer även att försämrats påtagligt. Insyn från de nya bostäderna till lägenheten och balkongen förväntas bli väldigt påtaglig, vilket kommer innebära en betydande olägenhet för de boende. Värdet på bostaden befaras även påverkas avsevärt.

Instämmer dessutom i de synpunkter som bostadsrättsföreningen Sextiotrean framför. Motsätter sig planförslaget utifrån synpunkterna.

Förvaltningens kommentar

Se kommentarer till yttrande 11 ovan.

17. Privatperson 6, 2018-09-05

Känner stor oro inför att den egna lägenheten ska komma att skadas vid detaljplanens genomförande. Byggnaden lutar redan idag kraftigt. Menar därför att kommunen måste utföra ytterligare utredningar i syfte att fastställa vilka förebyggande åtgärder som byggherren behöver vidta för att byggnaden inte ska skadas allvarligt.

Oroar sig över att ljusinsläppet till lägenheten (anger vilken våning personen bor på) kommer försämrats avsevärt. Trots de justeringar som gjorts efter samrådet blir fortfarande stora delar av den nya bebyggelsen betydligt högre än den egna byggnaden. Utsikten från och solinstrålningen till lägenheten och balkongen kommer även att försämrats påtagligt eftersom de nya fastigheterna blir flera våningar högre än befintliga byggnader. Insyn från de nya bostäderna till lägenheten och balkongen förväntas bli väldigt påtaglig, vilket kommer innebära en betydande olägenhet för de boende. Värdet på bostaden befaras även påverkas avsevärt.

Instämmer dessutom i de synpunkter som bostadsrättsföreningen Sextiotrean framför. Motsätter sig planförslaget utifrån synpunkterna.

Förvaltningens kommentar

Se kommentarer till yttrande 11 ovan.

18. Privatperson 7, 2018-09-04

Känner stor oro inför att den egna lägenheten ska komma att skadas vid detaljplanens genomförande. Byggnaden lutar redan idag kraftigt åt väster, mot Strandgatan. Menar därför att kommunen måste utföra ytterligare utredningar i syfte att fastställa vilka förebyggande åtgärder som byggherren behöver vidta för att byggnaden inte ska skadas allvarligt.

Oroar sig över att ljusinsläppet till lägenheten (anger vilken våning personen bor på) kommer försämrats avsevärt. Idag har lägenheten ett stort ljusinsläpp från väster vilket kompenserar den mörka norra sidan av lägenheten som ligger nära annan fastighet i norr. Därtill har lägenheten och dess balkong utsikt över älven, natur och fästningen. Trots de justeringar som gjorts efter samrådet blir fortfarande stora delar av den nya bebyggelsen betydligt högre än den egna byggnaden. Utsikten kommer att ersättas av sikt rakt in i det nya huset. Insyn från de nya bostäderna till lägenheten och balkongen förväntas bli väldigt påtaglig, vilket kommer innebära en betydande olägenhet för de boende. Värdet på bostaden befaras även påverkas negativt.

Instämmer dessutom i de synpunkter som bostadsrättsföreningen Sextiotrean framför. Motsätter sig planförslaget utifrån synpunkterna.

Förvaltningens kommentar

Se kommentarer till yttrande 11 ovan.

19. Privatperson 8, 2018-09-05

Känner stor oro inför att den egna lägenheten ska komma att skadas vid detaljplanens genomförande. Byggnaden lutar redan idag kraftigt. Menar därför att kommunen måste utföra ytterligare utredningar i syfte att fastställa vilka förebyggande åtgärder som byggherren behöver vidta för att byggnaden inte ska skadas allvarligt.

Oroar sig över att ljusinsläppet till lägenheten (anger vilken våning personen bor på) kommer försämrats avsevärt. Idag har lägenheten ett stort ljusinsläpp från väster, där Balder byggnad planeras. Trots de justeringar som gjorts efter samrådet blir fortfarande stora delar av den nya bebyggelsen betydligt högre än den egna byggnaden. Den uppskattade utsikten kommer att ersättas av sikt rakt in i det nya huset. Insyn från de nya bostäderna till lägenheten och balkongen förväntas bli väldigt påtaglig, vilket kommer innebära en betydande olägenhet för de boende. Värdet på bostaden befaras även påverkas negativt.

Instämmer dessutom i de synpunkter som bostadsrättsföreningen Sextiotrean framför. Motsätter sig planförslaget utifrån synpunkterna.

Förvaltningens kommentar

Se kommentarer till yttrande 11 ovan.

20. Privatperson 9, 2018-09-05

Känner stor oro inför att den egna lägenheten ska komma att skadas vid detaljplanens genomförande. Byggnad lutar redan idag kraftigt. Menar därför att kommunen måste utföra ytterligare utredningar i syfte att fastställa vilka förebyggande åtgärder som byggherren behöver vidta för att byggnaden inte ska skadas allvarligt.

Oroar sig över att ljusinsläppet till lägenheten (anger vilken våning personen bor på) kommer försämrats avsevärt. Trots de justeringar som gjorts efter samrådet blir fortfarande stora delar av den nya bebyggelsen betydligt högre än den egna byggnaden. Utsikten från och solinstrålningen till lägenhet och balkong kommer att försämrats påtagligt eftersom de nya fastigheterna blir flera våningar högre än befintliga byggnader. Insyn från de nya bostäderna till lägenheten och balkongen förväntas bli väldigt påtaglig, vilket kommer innebära en betydande olägenhet för de boende. Värdet på bostaden befaras även påverkas avsevärt.

Instämmer dessutom i de synpunkter som bostadsrättsföreningen Sextiotrean framför. Motsätter sig planförslaget utifrån synpunkterna.

Förvaltningens kommentar

Se kommentarer till yttrande 11 ovan.

21. Privatperson 10, 2018-09-05

Känner stor oro inför att den egna lägenheten ska komma att skadas vid detaljplanens genomförande. Byggnaden lutar redan idag kraftigt och väggar i lägenheten är spruckna. Menar därför att kommunen måste utföra ytterligare utredningar i syfte att fastställa vilka förebyggande åtgärder som byggherren behöver vidta för att byggnaden inte ska skadas allvarligt.

Oroar sig över att ljusinsläppet till lägenheten (anger vilken våning personen bor på) kommer försämrats avsevärt. Trots de justeringar som gjorts efter samrådet blir fortfarande stora delar av den nya bebyggelsen betydligt högre än den egna byggnaden. Den uppskattade utsikten mot älven kommer att ersättas av sikt rakt in i en vägg. Solinstrålningen till balkong kommer att försämrats påtagligt eftersom de nya fastigheterna blir flera våningar högre än befintliga byggnader. Insyn från de nya bostäderna till lägenheten och balkongen förväntas bli väldigt påtaglig, vilket kommer innebära en betydande olägenhet för de boende. Värdet på bostaden befaras även påverkas avsevärt.

Instämmer dessutom i de synpunkter som bostadsrättsföreningen Sextiotrean framför. Motsätter sig planförslaget utifrån synpunkterna.

Förvaltningens kommentar

Se kommentarer till yttrande 11 ovan.

22. Privatperson 11, 2018-09-05

Känner stor oro inför att den egna lägenheten ska komma att skadas vid detaljplanens genomförande. Byggnaden lutar redan idag kraftigt. Menar därför att kommunen måste utföra ytterligare utredningar i syfte att fastställa vilka förebyggande åtgärder som byggherren behöver vidta för att byggnaden inte ska skadas allvarligt.

Oroar sig över att ljusinsläppet till lägenheten (anger vilken våning personen bor på) kommer försämrats avsevärt. Trots de justeringar som gjorts efter samrådet blir fortfarande stora delar av den nya bebyggelsen betydligt högre än den egna byggnaden. Utsikten från och solinstrålningen till lägenheten och balkongen kommer även att försämrats påtagligt eftersom de nya fastigheterna blir flera våningar högre än befintliga byggnader. Insyn från de nya bostäderna till lägenheten och balkongen förväntas bli väldigt påtaglig, vilket kommer innebära en betydande olägenhet för de boende. Värdet på bostaden befaras även påverkas avsevärt.

Instämmer dessutom i de synpunkter som bostadsrättsföreningen Sextiotrean framför. Motsätter sig planförslaget utifrån synpunkterna.

Förvaltningens kommentar

Se kommentarer till yttrande 11 ovan.

23. Privatperson 12, 2018-09-04

Befaras att ett genomförande av planen medför färre soltimmar för de boende på Strandgatan och önskar få ta del av resultatet från mätningar av soltimmar, som förmodas ha gjorts.

Motsätter sig inte ett ökat byggande, men anser att höga hus, som de som föreslås längs Strandgatan och vid rondellen/kommunhuset, borde byggas i nya områden istället. Den befintliga bebyggelsen runt planområdet har en lägre höjd, vilken den nya bebyggelsen borde anpassas till. När Liljedal byggdes anpassades höjden till befintligt.

Ställer sig vidare positiv till att byggnaden på Klocktornet 36 rivs, men vidhåller att byggnaderna som ersätter den befintliga är för höga. Oroar sig dock för vad som kommer hända med den stora karateklubben och undrar om de kommer ersättas för det arbete de lagt ner i befintlig byggnad.

Oroar sig för ökad trafik på Strandgatan till följd av detaljplanen. Trafiksituationen på Strandgatan är redan idag ett problem. Exempelvis blir det långa köer till följd av att bilar inte tar den norra avfarten och på grund av den bristfälliga överenskommelsen med Västtrafik om olika biljettpris på Eriksdal och inne i Kungälv. Har fått uppgifter om att det gjorts nya trafikmätningar som underlag för projektet och önskar få uppgifter om vilket datum samt vid vilken tid på dygnet denna gjordes. Hälsofaran med höga avgasutsläpp är en följd av trafikökningen som belyses. Informerar därtill om att husen skakar på grund av vibrationer från den tunga trafiken. Föreslår avsmalnande kurvor så att bilarna blir tvungna att minska farten. Detta skulle även kunna leda till att många väljer att köra en annan väg.

Framför att många som bor i Kungälvs centrum har valt det på grund av dess småskalighet, kulturen samt parker och grönområden. Den nya höga bebyggelsen försämrar dessa värden. Västra gatan har gått från att vara Kungälvs ansikte utåt till tomt och dåligt skött. Den nya exploateringen skulle inte bidra till ett lyft för området.

Tror inte på nya handelslokaler runt Liljedal. Det kommer bli dyrt att hyra och handel kommer snarare fokuseras kring Vita fläcken. Uppmanar kommunen till att planera mer långsiktigt och att tänka om kring Kungälv centrum, särskilt med tanke på den frigjorda marken som Orklas flytt innebär. Flytten underlättar för bebyggelse på Liljedal.

Framför även kritik mot det planerade parkeringshuset på en så attraktiv tomt som Gärdet 1:3 utgör. Föreslår istället att ett p-hus byggs på ytan bakom kommunhuset, om det är kommunen personal som behöver platser.

Förvaltningens kommentar

De solstudier som tagits fram av planförslaget finns redogjorda för i planbeskrivningen. Inga mätningar av antalet soltimmar har genomförts.

Kommunen har gjort bedömningen att platsen klarar en exploatering av byggnader med en byggnadshöjd motsvarande 3-6 våningar plus en extra takvåning.

Det pågår en process där kommunen försöker hjälpa till att hitta en ersättningslokal för karateklubben. Kommunen inte har något att göra med ersättning för nedlagda kostnader i Klocktornet.

Nya trafikmätningar har genomförts 2017. Kommunens bedömning är att de mätningarna varit påverkade av trafikomläggningar och avstängningar och därför inte varit tillförlitliga att basera en framtida prognos på. I Trafikprognos Liljedal, daterad 2017-11-06 har kommunen därför utgått ifrån mätningarna från 2015 och räknat upp dessa för att få fram en prognos för 2040. Prognosen ligger till grund för den uppdaterade bullerutredning som gjorts inom ramen för rubricerad detaljplan.

För övriga frågor och fördjupade resonemang, se kommentarer till yttrande 10 ovan.

Kommunen vill uppmana till att framföra synpunkter rörande parkeringshuset i samrådet för detaljplanen för det kommande parkeringshuset på Gärdet 1:3.

24. Privatperson 13, 2018-09-04

Anser inte att höjden på den planerade byggnationen harmonierar med omgivande bebyggelse. Tvivlar därtill starkt på att Boverkets rekommenderade antal soltimmar kommer tillgodoses för många av de boende på Gyberg 1.

Anser att skrivelsen om att "Detaljplanen är förenlig med Översiktsplan 2010 för Kungälv kommun" är missvisande. Enligt översiktsplanen ska endast bostäder och handel i differentierad höjd (högst mot Strandgatan och avtagande mot Trädgårdsgatan) vara planerat i det område som idag även är tillämpligt för parkeringshus. Att den nya bebyggelsen skulle stå i harmoni med befintliga byggnader var även ytterst viktigt. Uttrycker tvivel om att de föreslagna byggnadshöjderna och det stora parkeringshuset uppfyller detta.

Anser att det finns all anledning att tänka till alternativt planera om nu när industrin försvinner från området. Ätminstone om det inte är så att andra krafter styr, som sätter infrastruktur och boendemiljö åt sidan.

Informerar slutligen om att det inte gick att skicka yttrandet direkt via Kungälv kommuns hemsida.

Förvaltningens kommentar

Se svar till yttrande 10 och 11 ovan angående krav på soltimmar.

Kommunens bedömning är att detaljplanen är förenlig med översiktsplanen. I översiktsplanen står bland annat (sidan 32): ”Centrala Kungälv är en viktig knutpunkt, inte bara för centralorten utan för hela kommunen. Ett kommande resecentrum är en viktig målpunkt för kollektivtrafiken. På kartan redovisas hela området från Västra gatan till Kongahällatomten som centrumområde. Det innebär att en särskilt hög täthet ska eftersträvas här och att inriktningen ska vara en blandning av bostäder med olika upplåtelseform, verksamheter och handel.”

Se svar till yttrande 10 ovan angående svar på planering i samband med Orklas nedläggning.

ÖVRIGA

25. Kungälv's Musei Vänner, 2018-09-03

Kungälv's Musei Vänner är i grunden positiv till fler bostäder och butiker i Kungälv's stadskärna. De anser dock inte att höjden på byggnaderna längs Strandgatan stärker en eftersträvd småstadskaraktär i denna viktiga entrépunkt till Liljedalsområdet och Kungälv's nyare stadskärna.

Nedläggningen av Orklas verksamhet förändrar förutsättningarna för utvecklingen och bevarandet av Kungälv's stadskärna radikalt. Varken programmet från 2010/2011 eller programmet för Liljedalsområdet antaget 2017-05-18 kan därför ses som helt aktuella underlag för detaljplaner i detta område.

Kungälv's Musei Vänner anser att kommunen bör göra ett omtag och uppdatera program och pågående detaljplanarbeten i området. Därigenom kan Orklas område införlivas i en framtida utveckling av Kungälv's stadskärna. De föreslår en arkitekttävling eller parallella arkitektuppdrag med fokus på anknytningen till Nordre älv, bebyggelsens skala och utformning, den historiska förankringen och samordnade parkeringslösningar längre ifrån befintlig bebyggelse i Liljedalsområdet.

Förvaltningens kommentar

Se kommentarer till yttrande 10 ovan.

Kommunen har arbetat mycket med entrémotivet till Kungälv's stadskärna, för att få till en variation och bryta ner skalan.

All planering sker alltid med vetskapen om att saker kan inträffa i framtiden som ändrar förutsättningarna för omringliggande miljöer. I dagsläget vet ingen vad det innebär konkret för den fysiska miljön att Orkla väljer att lägga ner sin verksamhet. Det är inte konstigt att staden utvecklas en liten bit i taget och kommunen ser inte hur de ändrade förutsättningarna inom Orklas fastighet gör nu aktuellt planförslag mindre lämpligt.

26. Föreningen gamla Kungälv, 2018-09-04

Föreningen gamla Kungälv påpekar att föreningens stadgar säger att de gamla miljöerna i Kungälv ska bevaras så intakta som möjligt och att det därför ingår för föreningen att ta aktiv del av diskussionen när förändring är aktuellt.

Föreningen vill tydliggöra att nybyggnation inte i sig utgör ett hot mot den gamla miljön utan föreningens synpunkter gäller det slutliga resultatet av byggnationerna. Föreningen påpekar att gamla Kungälv karaktäriseras av trähusbebyggelse och trädgårdar, men att stora delar av staden idag snarare känns som en asfalt- och betongstad. Föreningen menar att detta absolut inte får bli fallet för nybyggnationen på Västra gatan och Liljedal, men att tendensen i det nya förslaget är att just trädgårdsstaden håller på att försvinna. Nästan alla byggnader är idag för höga och bör sänkas med minst en våning. Som exempel anges Glasbruksgränd där sluttningen inte återges i byggnaderna utan man istället ökat bygghöjderna i de lägre

partierna. Skuggeeffekten mot tidigare bebyggelse kan bli betydande. Föreningen vill påpeka att man inte bara kan ta hänsyn till den akuta situation som för tillfället råder utan måste ta hänsyn för att inte förstöra värdefull kulturmiljö.

Föreningen anser att det borde vara ett krav att bygga i trä för att fortsätta nybyggen på samma karaktär. Detta ökar möjligheten till utsmyckning utan att de nya husen för den delen behöver likna de gamla. Husen kan vara djärva och moderna men ändå passa in i småstadsidyllen och trädgårdsmiljöerna. Föreningen tycker att det är helt rätt att fortsätta trappgränden mot Strandgatan och att kräva sadeltak.

Föreningen påpekar att kexfabrikens stängning måste tas med i planeringen så att förändringen av Liljedalsområdet inte blir helt fel.

Förvaltningens kommentar

Se kommentarer till yttrande 10 ovan. Se även Bohusläns museums kommenterade yttrande ovan.

Flera gestaltungsfrågor har styrts med planbestämmelser. Mot västra Gatan och i gränderna ska husen uppföras med träfasad och i övriga delar ska trä eller puts användas. Sadeltak ska användas för all bebyggelse öster om Strandgatan.

FÖRÄNDRING AV PLANFÖRSLAGET

Inkomna synpunkter under granskningen har föranlett följande förändringar av planförslaget:

- Egenskapsbestämmelsen ”Marken öster om Strandgatan ska saneras” har kompletterats i enlighet med Länsstyrelsens yttrande till ”Marken öster om Strandgatan ska saneras till nivå motsvarande känslig markanvändning”.
- Planbestämmelserna har kompletterats med en administrativ bestämmelse om villkor för lov eller villkor för startbesked, i enlighet med Länsstyrelsens yttrande.
- Informationen om x-området har tydliggjorts i planbeskrivningens genomförandedel.
- Beteckningar till grundkartan har kompletterats med trädsymbol.
- En planbestämmelse om placering av friskluftsintag införts på plankartan.
- Planbeskrivningen har kompletterats med sektioner genom bebyggelsen som visar relation mellan tillkommande och befintlig bebyggelses höjd på ett par platser inom planområdet.

Utöver ändringar utifrån inkomna synpunkter har följande förändringar gjorts:

- En byggrätt för transformatorstation har lagts till på platsen där Gamla Gärdesgatan möter Strandgatan.
- Gränsen mellan kvartersmark och allmän platsmark har justerats mot Västra Gatan så att den överensstämmer med dagens husläge och fastighetsgräns. Syftet är att befintligt skyddsrum ska kunna bevaras. Gång- och cykelpassagen från Glasbruksgränd in på Västra Gatan säkerställs genom att byggrätten i hushörnet har fasats av i markplanet.
- Planbestämmelse som reglerar antalet våningar för bebyggelsen utmed Västra Gatan har införts.

Ändringarna av planförslaget föranleder en ny granskning av planförslaget innan antagande.

KVARSTÅENDE SYNPUNKTER

Miljö- och byggnadsnämnden anser att markområdet där fördröjning och rening av dagvattnet ska placeras bör redovisas på plankartan samt att det bör ställas krav på rening av vatten från parkeringsgaragen.

Frågorna behandlas i planbeskrivningen men har inte varit möjliga att styra i plankartan. De hanteras istället i avtal mellan kommunen och exploatören.

Nämnden anser också att de mest bullerutsatta lägena i första hand bör användas till annat ändamål än bostäder. Eftersom bostäderna klarar gällande bullerkrav enligt den bullerutredning som genomförts beaktas inte nämndens synpunkt i detaljplanen.

Flera synpunkter på planförslaget som framförts från sakägare, bostadsrättsföreningar, boende samt bostadsrättsinnehavare har inte beaktats genom att planförslaget ändrats, men har besvarats i granskningsutlåtandet. Synpunkterna rör bland annat följande:

Bebyggelsens utformning och anpassning till riksintresset för kulturmiljö. Exploateringsgraden anses vara för hög och bebyggelsen för storskalig.

Bebyggelsens påverkan på kringliggande bebyggelse. Byggnationen anses innebära olägenhet i form av minskat ljusinsläpp, minskad utsikt, skuggpåverkan, ökad insyn samt minskat värde på de angränsande bostadsrätterna. Även marknivåskillnad mellan befintlig och ny bostadsgård lyfts. Det framförs synpunkter på att kommunen gjort en felaktig avvägning mellan allmänna och enskilda intressen. En komplettering av den geotekniska utredningen för att utreda påverkan på omkringliggande bebyggelse efterfrågas.

Processen, att planprogram och detaljplan tagits fram parallellt, att ett omtag anses behöva göras sedan Orkla meddelade att de ska flytta samt att detaljplanen anses strida mot gällande översiktsplan.

Oro om en förvärrad trafiksituation, försämrad luftmiljö samt förvärrade problem med vibrationer i den befintliga bebyggelsen längs Strandgatan. Miljökonsekvenserna av förändrat trafikflöde på Gamla Gärdesgatan anses behöva utredas.

Någon anser att detaljplanen för parkeringshuset på Gärdet behöver tas fram samtidigt eftersom nu aktuellt planförslag innebär att parkeringsfriköp kommer behöva kunna erbjudas. Det framkommer också synpunkter om att parkeringstalen är för låga.

Kvarstående synpunkter avseende bebyggelse som inte omfattas av aktuell detaljplan, exempelvis parkeringshusets utformning och angöring redovisas inte nedan.

SAKÄGARE SOM HELT ELLER DELVIS INTE HAR TILLGODOSETTS I PLANFÖRSLAGET:

Sakägare	Synpunkt	Skede
Bostadsrättsföreningen Sextiotrean, privatperson 5-11 samt privatperson 16	Ett genomförande av planförslaget minskar utsikt, ökar insyn, minskar ljusinsläpp och skuggpåverkan på ett sätt som innebär betydande olägenhet och strider mot PBL. Värdet på fastigheten kommer sjunka. Efterfrågar kompletterande geoteknisk utredning som innefattar egen byggnad samt krav på byggherre avseende skaderisk på egen byggnad. Efterfrågar MKB, eftersom underlaget i planen inte är tillräckligt för att bedöma betydande miljöpåverkan. För hög bebyggelse längs Strandgatan. Olämpligt angränsande till riksintresset för kulturmiljövård.	Programsamråd Samråd Granskning

Befarar att bygglov inte kommer kunna ges för deras egen byggrätt.

Anser att höjdskillnaden mellan egen och ny gård är olämplig utifrån flera aspekter.

Privatperson 1

Anser att p-normen är för lågt satt. Parkeringsfriköp förespråkas inte. Vill tillgodose hela parkeringsbehovet inom planområdet. Det nya parkeringshuset borde vara del av denna detaljplan. Om inte, borde denna detaljplanerna inte genomföras förrän parkeringshuset är färdigställt.

Programsamråd
Samråd
Granskning

Detaljplanen kommer få betydande miljöpåverkan avseende buller, luftföroreningar och vibrationer för redan boende i området. Redovisa trafikökningen i området. Efterfrågar därför en miljökonsekvensutredning.

Exploateringsgraden är för hög och byggnaderna väster om Strandgatan är för höga. Utformningen harmonierar inte med befintlig bebyggelse och riksintresset för kulturmiljövården.

Barnperspektivet saknas. Offentlig service och skola saknas inom området.

Anser att planprogrammet från 2010 borde gälla, då det nya programmet tagits fram parallellt med detaljplanen. Eftersom kommunstyrelsen fattade beslut om detaljplan 2014 borde även krav för buller vara enligt det gamla programmet. Anser att ett omtag borde ske eftersom Orklas utveckling kommer påverka situationen.

Kungälv Musei Vänner

För storskalig, hög byggnation. Stadskärnans småskaliga karaktär och historia måste bättre återspeglas i byggnadernas skala och utformning.

Programsamråd
Samråd
Granskning

I samrådet efterfrågades samordnad parkering med Orkla inom deras fastighet. I granskningen anser de varken att det nya eller äldre programmet borde ses som aktuellt med tanke på Orklas flytt. Ett omtag för program och pågående detaljplanarbeten i området, där Orklas område inkluderas, efterfrågas därför.

Privatperson 4

Motsätter sig höga hus och hög exploatering. Hävdar detta särskilt för Strandgatan, som dessutom inte passar in i den "Gamla staden".

Programsamråd
Granskning

Med ytterligare 350 bostäder omöjliggörs "gatuliv och flanörstråk".

Cykel- och gångbanor, varutransporter befaras bidra till en ytterligare problematisk trafiksituation.

	Anser att möjligheterna som Orkas flytt innebär borde tillvaratas. Att öppna upp mot älven och en utvidgning av kvarter och bostäder i samklang med övrig bebyggelse är möjligheter som lyfts.	
Privatperson 2	Förlorad utsikt. Exploateringsgraden är för hög. Önskar 3-4 våningar som i övriga Liljedal. Motsätter sig att Liljedal får samma utseende, kompakt och täthet som Kongahälla. Önskar att torget blir lika "luftigt" som Gustaf Hjerpes torg.	Samråd Granskning
Föreningen Gamla Kungälv	Tillsatt ett estetiskt råd i kommunen. Arbeta långsiktigt med känsla för den speciella miljön och tänk på det estetiska, trivselen och harmonin. Anser att planen borde anpassas till Kungälvs traditionella karaktär med trähusbebyggelse och trädgårdar. Nästan alla hus borde sänkas med minst en våning och byggnader i trä borde krävas. Oroar sig för betydande skugg effekt och Glasbruksgränds sluttning borde återges i byggnadshöjderna. Orklas flytt borde tas med i planeringen.	Samråd Granskning
Naturskyddsföreningen i Kungälv	Motsätter sig höga hus.	Programsamråd
Privatperson 18	Motsätter sig höga hus.	Programsamråd
Privatperson 19 och 20	Motsätter sig höga hus.	Programsamråd
Privatperson 21	Motsätter sig höga hus.	Programsamråd
Orkla Confectionery & Snacks Sverige AB	Stödjer inte planförslaget eftersom det kan medföra försvårande att bedriva bageriverksamheten långsiktigt. Önskar förvärva markområde inom planområdet.	Samråd
Privatperson 14	Redovisa trafikströmmar i området. Redovisa buller även för befintliga bostäder.	Samråd
Privatperson 15	För lite parkering tillskapas, centrum blir dött om parkering saknas.	Samråd
Bostadsrättsföreningen Liljedal	För hög exploatering på för liten yta. Sprid ut föreslagen bebyggelse. För hög bebyggelse, anpassa den till befintligt. Ifrågasätter om Boverkets krav på soltimmar uppfylls för alla befintliga bostäder. Efterfrågar trafikdämpande åtgärder. Detaljplanen borde även innefatta Orklas industriområde.	Granskning

Privatperson 13	<p>Byggnadshöjderna harmonierar inte med omgivande bebyggelse. Anser inte att byggnadshöjderna är förenlig med översiktsplanens skrivning om differentierad höjd och harmoni med befintlig bebyggelse. Tvivlar på om Boverkets rekommendation för soltimmar tillgodoses inom den egna fastigheten.</p> <p>Orklas flytt borde medföra uppdatering eller omtag i detaljplanen.</p>	Granskning
Privatperson 12	<p>Bebyggelsen borde anpassas till den lägre bebyggelsen i området. Den höga bebyggelsen befaras försämra värden som småskalighet, kulturen samt parker, grönområden och soltimmar. Exploateringen bidrar inte till ett lyft för området.</p> <p>Oroar sig för karateklubben samt för ökad trafikproblematik, vibrationer och avgasutsläpp på Strandgatan till följd av detaljplanen. Föreslår avsmalnade kurvor för att motverka trafikökningen.</p> <p>Uppmanar till långsiktig planering och att tänka om kring centrum. Orklas flytt ökar möjligheterna. Tror inte på handelslokaler runt Liljedal, för dyrt och handel kommer snarare fokuseras kring Vita fläcken.</p>	Granskning
Privatperson 3	<p>Anser att bebyggelse längs Västra gatan från Tullen till Torget så långt det är möjligt inte ska byggas högre än befintliga byggnader.</p>	Granskning

SAMHÄLLE OCH UTVECKLING 2019-07-12

Karin Jern
Plankonsult

Pernilla Olofsson
Enhetschef Plan