



**KUNGÄLVS
KOMMUN**

Granskningshandling
Ärende: KS2018/0924
2024-12-16

Samrådsredogörelse

Detaljplan för bostäder

Gaffelkremlan 1 och del av Munkegårde 1:1

I Kungälv, Kungälv kommun

INNEHÅLL

INLEDNING	3
SAMRÅDETS GENOMFÖRANDE.....	3
SAMMANFATTNING AV INKOMNA YTTRANDEN	4
FÖRÄNDRING AV PLANFÖRSLAGET	4
INKOMNA SYNPUNKTER	6
VANLIGT FÖREKOMMANDE SYNPUNKTER	6
STATLIGA MYNDIGHETER.....	9
STATLIGA BOLAG.....	12
REGIONALA ORGAN.....	12
KOMMUNALA NÄMNDER, BOLAG OCH FÖRVALTNINGAR	13
SAKÄGARE	15
BOSTADSRÄTTSSINNEHAVARE, HYRESGÄSTER OCH BOENDE.....	23
ÖVRIGA INKOMNA SYNPUNKTER	35
BILAGA 1. LÄNSSTYRELSENS SAMRÅDSYTTRANDE	38

INLEDNING

SAMRÅDETS GENOMFÖRANDE

Förslag till detaljplan för Gaffelkremlan 1 och del av Munkegårde 1:1 i Kungälv har varit utställt på samråd under perioden 11 oktober 2022 till 1 november 2022. Samrådshandlingar har sänts till berörda kommunala och statliga myndigheter och organ samt till berörda sakägare. Förslaget har även varit tillgängligt för påseende under samrådstiden hos Kundcenter i Stadshuset samt på kommunens hemsida. Kungörelse om samråd har anslagits på kommunens officiella anslagstavla och annonserats i Kungälv-Posten.

YTTRANDE FRÅN	UTAN ERINRAN	MED ERINRAN	SYNPUNKT SOM EJ TILLGODOSETTS
1. Länsstyrelsen	X		
2. Lantmäteriet		X	-
3. Statens geotekniska institut (SGI)	X		
4. Polismyndigheten	X		
5. Skanova (Telia Company AB)	X		
6. Vattenfall eldistribution	X		
7. Postnord	X		
8. Helikopterflygplatser VGR	X		
9. Västrafik	X		
10. Miljö och byggnadsnämnden, Kungälv		X	-
11. Fastighetsägare 1		X	Exploateringen är för stor
12. Fastighetsägare 2		X	Antalet bostäder är för stort
13. Fastighetsägare 3		X	Exploateringen är för stor
14. HSB BRF Helgonabacken i Kungälv		X	Antalet bostäder är för stort
15. Fastighetsägare 4		X	Exploateringen är för stor
16. Privatperson 1		X	Exploateringen är för stor
17. Privatperson 2		X	Sänk husen en våning
18. Privatperson 3		X	Husen är för höga
19. Privatperson 4		X	Husen är för höga
20. Privatperson 5		X	Husen är för höga
21. Privatperson 6		X	Husen är för höga
22. Privatperson 7		X	Husen är för höga
23. Privatperson 8		X	Husen är för höga
24. Privatperson 9		X	Exploateringen är för stor
25. Privatperson 10		X	Exploateringen är för stor
26. Privatperson 11		X	Husen är för höga
27. Privatperson 12		X	Bygg verksamheter eller service istället
28. Privatperson 13		X	Husen är för höga
29. Privatperson 14		X	Exploateringen är för stor
30. Privatperson 15		X	Exploateringen är för stor
31. Privatperson 16		X	Bygg höghus på annan plats
32. Privatperson 17		X	Husen är för höga
33. Privatperson 18		X	Husen är för höga
34. Privatperson 19		X	Husen är för höga
35. Privatperson 20		X	Husen är för höga

SAMMANFATTNING AV INKOMNA YTTRANDE

Länsstyrelsen anser inte att någon av de fem överprövningsgrunderna är aktuella för planförslaget och bedömer enligt nu kända förhållanden att ett antagande enligt förslaget inte kommer att prövas.

Lantmäteriet påpekar brister i planbeskrivningens redovisning av innehåll i exploateringsavtal samt framför synpunkter kring tolkningsbarhet och tydlighet gällande ett antal punkter i genomförandebeskrivning och plankarta.

Miljö- och byggnadsnämnden påpekar brister i redovisning av nuvarande och framtida trafikbullernivåer samt framför att en bullerutredning behöver tas fram. Synpunkter framförs även kring tolkningsbarhet och tydlighet gällande ett fåtal bestämmelser i plankarta.

Inkomna yttranden från sakägare och boende i området rör framför allt den nya bebyggelsens gestaltning, höjd och exploateringsgrad. Många uttrycker att förslaget medför negativ påverkan på befintliga kringliggande bostäder med försämrad utsikt, insyn och beskickning samt uttrycker att den föreslagna bebyggelsen inte passar in i området. Många yttranden framför även synpunkter gällande störning från ökad trafik och trafikbuller, störning under byggnationstiden samt oro för skada från sprängningar i marken.

FÖRÄNDRING AV PLANFÖRSLAGET

Nedan redovisas en sammanfattning av de förändringar som gjorts i förslaget till detaljplan efter samrådet. Mindre redaktionella justeringar redovisas ej.

UTREDNINGAR

- VA- och dagvattenutredning, Markera Mark Göteborg AB, 2023. Utredningen har uppdaterats och anpassats efter planförslaget.
- Trafikbullerutredning, PE Teknik & Arkitektur, 2023. Utredningen visar att planförslaget klarar gällande riktvärden med avseende på trafikbuller. I utredningen redovisas även påverkan på kringliggande bebyggelse med anledning av ökad trafik till och från planområdet. Påverkan på kringliggande bebyggelse bedöms vara acceptabel.
- Solstudie, Kungälv kommun, 2023. Solstudien redovisar sol- och skuggpåverkan som planförslaget innebär för kringliggande bebyggelse. Påverkan på kringliggande bebyggelse bedöms inte utgöra betydande olägenhet.

PLANKARTA

- En utformningsbestämmelse har lagts till för att säkerställa att byggnadernas gavlar inte blir för breda i förhållande till kringliggande bebyggelse (bestämmelse f₆).
- Takets utformning har preciserats för att bättre anknyta till kringliggande bebyggelse (bestämmelse f₁ och o₁).
- Största tillåtna byggnadsarea för de tre byggrätterna längs Helgonagatan har minskats från 350 m² till 340 m² för respektive byggrätt (bestämmelse e₁).
- Största byggnadsarea för komplementbyggnader på bostadsgården har justerats (e₃ och e₄). I den östra delen, som ligger närmare en befintlig bostadsfastighet, har byggnadsarean minskats med 40 m². I den västra delen, där avståndet är längre till intilliggande bostadsfastighet, har byggnadsarean ökat med 40 m². Sammanlagd area för komplementbyggnader inom bostadsgården är oförändrad.
- Bestämmelse om fördröjningsmagasin för dagvatten har justerats.
- Bestämmelse om markreservat för gemensamhetsanläggning har tagits bort.

- Bestämmelseformuleringar har uppdaterats i enlighet med inkomna synpunkter från bygglovenheten.
- Egenskapsområden har justerats.
- Ledningslägen har lagts till som information i plankarta.

PLANBESKRIVNING

Planbeskrivningen har i sin helhet uppdaterats och förtydligats. Nedan redovisas ett urval av relevanta förändringar med avseende på inkomna synpunkter:

- Detaljplanens syfte har utvecklats för att tydliggöra att hänsyn ska tas till stadsdelens övergripande stadsbild och den nya bebyggelsen utformas så att den anknyter till kringliggande småskaliga bebyggelsemiljö.
- Konsekvensbeskrivningen har utökats.
- Avsnitt om nuvarande stadsbild samt konsekvenser för stadsbild har kompletterats.
- Avsnitt om planförslagets bebyggelse och dess utformning/gestaltning har kompletterats.
- Motiv till planbestämmelser i förhållande till detaljplanens syfte och 2 kap. Plan- och bygglagen har kompletterats.
- Information om föreslagen exploatering i förhållande till Ryaverkets kapacitet har kompletterats
- Genomförandebeskrivningen har uppdaterats med kompletterande information om exploateringsavtalets innehåll
- Information om trafiksäkerhetshöjande åtgärder (övergångsställe) med anledning av föreslagen exploatering har tillförts planbeskrivning. Åtgärder för ökad trafiksäkerhet utanför planområdet avtalas mellan kommun och exploatör och regleras ej i detaljplan

ILLUSTRATIONSPLAN

- Illustrationsplan har uppdaterats i enlighet med förslaget

INKOMNA SYNPUNKTER

Under samrådstiden har 35 skrivelser inkommit vilka redogörs och kommenteras nedan. Från statliga myndigheter och bolag, regionala organ samt kommunala nämnder, bolag och förvaltningar har 10 skrivelser inkommit. Från sakägare har 6 skrivelser inkommit. Från bostadsrättsinnehavare, hyresgäster och boende har 14 skrivelser inkommit. Från övriga privatpersoner, föreningar med mera har 5 skrivelser inkommit. Yttranden som lämnats in anonymt, saknar adress eller saknar fastighetsbeteckning redovisas under avsnitt "Övriga inkomna synpunkter". Vissa skrivelser har sammanfattats medan andra återges i sin helhet, för att se samtliga yttranden i sin helhet hänvisar vi till kommunens ärendenummer KS2018/0924. Länsstyrelsens yttrande redovisas i sin helhet i *Bilaga 1*.

VANLIGT FÖREKOMMANDE SYNPUNKTER

För att underlätta läsningen av de inkomna synpunkterna och kommunens kommentarer har några av de vanligast förekommande synpunkterna och frågeställningarna lyfts fram vilka besvaras generellt i detta avsnitt. Vid varje enskilt yttrande där denna synpunkt/frågeställning framförs finns hänvisning till de generella svaren. Under varje yttrande kommenteras dock den eller de frågor som är unikt för det yttrandet.

ÄNDRAD MARKANVÄNDNING, ANTALET BOSTÄDER OCH BOENDE

Oro har uttryckts att Munkegårde inte skulle klara av ett ökat antal boende med hänsyn till beläggning på skolor och förskolor samt "områdets dynamik". Något yttrande uppfattar det också som att den ekonomiska vinsten av exploateringen är det som styr planförslagets reglering enligt principen "ju fler bostäder, desto högre vinst".

KOMMENTAR

När gällande detaljplan togs fram på 1980-talet fanns befintlig verksamhetsbyggnad på platsen (Gaffelkremlan 1) liksom boningshuset och dåvarande ladugården närmast i öster. Detta syns på ortofoto från 1971 som visas i planbeskrivningen. Detaljplanen anpassades efter då rådande omständigheter och det som användes som verkstad planlades som småindustri medan boningshus och ladugård fick användningen bostad. Dessutom gavs byggrätter för nya bostäder och "allmänt ändamål (vilket idag är förskola) i närheten vilket ställer krav på att verksamheten inte får vara störande. Under de senaste 50 åren har kunskapen om och synen på störningar mellan bostäder och verksamheter minskat möjligheten att kombinera dessa användningar med varandra. I detta fall, då intresse finns för att ändra markanvändningen från småindustri, är det naturligt att undersöka möjligheten att bygga nya bostäder.

Idag är omkring 1 500 personer folkbokförda på Munkegårdegatan, Helgonagatan och Nunnegårdsgatan. Ett tillskott på ca 55 - 60 bostäder bedöms som fullt rimligt. Planförslaget är förenligt med översiktsplanen och har stöd i kommunens bostadsförsörjningsprogram. Att fler människor får chans att bosätta sig i Munkegårde bedöms vara positivt ur bostadsförsörjningssynpunkt. Det är även positivt då det görs genom omvandling av redan ianspråktagen mark och nyttjande av befintlig service och infrastruktur, jämfört med alternativet att ta jungfrulig/ej bebyggd mark i anspråk. Planförslaget ingår i kommunens projekt-/portföljstyrning vilket på övergripande nivå gör det samordnat med bland annat behovet av förskole- och skolplatser.

Vid planläggning vägs allmänna och enskilda intressen mot varandra och de allmänna intressena väger oftast tyngre. I Plan- och bygglagen 2 kap. 2 § och Miljöbalken 3 kap. 1 § föreskrivs att markområden ska användas för de ändamål de är mest lämpade med hänsyn till beskaffenhet, läge och föreliggande behov samt att företräde ska ges användning som medför en, ur allmän synpunkt, god hushållning. Att möjliggöra fler bostäder i kommunen utgör ett allmänt intresse och att öka antalet bostäder i kollektivtrafiknära lägen och/eller med närhet till gång- och cykelstråk är prioriterat av bland annat klimatskäl. Förhållningssättet har stöd i ett antal strategiska dokument (exempelvis som ett uttalat effektmål i kommunens energiplan för

2023-2027, och i mobilitetsplanens övergripande mål att ny bebyggelse ska stödja kollektivtrafik genom att i första hand utvecklas i huvud- och sekundärstråk samt i serviceorter). Ekonomi är en faktor på det sättet att en detaljplan behöver vara ekonomiskt genomförbar men det tyngst vägande intresset är det allmänna, att tillhandahålla bostäder, inte det enskilda intresset av vinstmarginal.

STADSBILD, PLACERING OCH GESTALTNING

Flera yttranden anser att planförslaget tillåter alldeles för höga hus, att de inte är anpassade till omgivningen och inte anknyter till kringliggande bebyggelse.

KOMMENTAR

Då planområdet inte berörs av några riksintressen eller större kulturhistoriska värden bedöms gestaltning utifrån allmänna kriterier och anpassning till omgivningen viktas mot det allmänna intresset att tillskapa fler bostäder. Nivån på hur detaljerat gestaltningen av bebyggelsen regleras bedöms även i förhållande till detaljplanens syfte då en detaljplan inte får vara mer detaljerad än som behövs med hänsyn till syftet (PBL 4 kap. 32 §). Inom Munkegårde, söder om Karebyvägen, finns idag omkring 270 lägenheter och ca 300 bostäder i villor eller radhus. Flerbostadshus finns i 2–4 våningar. Det rör sig alltså om ett blandat område både avseende typ av bostad och storlek på byggnader. Tilläggas kan att omkring 150–200 meter norr om planområdet finns flerbostadshus med en nockhöjd motsvarande omkring 13 - 16 meter ovan marknivå (de föreslagna byggrätternas nockhöjder motsvarar ca 14,5–17,5 meter ovan bostadsgårdens medelmarknivå).

I planförslaget har ett aktivt val gjorts att, jämfört med byggnadssätt vid skiftet mellan 1970- och 1980-talet, tillåta en högre exploatering. Idag räknas Munkegårde som ett mer centralt beläget område än det gjorde för 40 år sedan och synen på vad som räknas som ett effektivt nyttjade av resurser, såsom mark och infrastruktur, är en annan. Planförslaget frångår medvetet områdets struktur där parkeringar är placerade närmast vägen. En följd av detta är att bostadshus med fönster mot/nära rörelsestråk kan skapa trygghet och trivsel på ett annat sätt än befintliga industribyggnader eller parkeringsplats kan göra. En följd blir också bli att byggnaderna utgör en grupp med tydlig identitet vilket är ett genomgående tema för bebyggelsen som uppfördes på 1980-talet. Denna grupp kommer i förhållande till sin höjd stå tätare än motsvarande byggnader i området och kommer därför tydligt kunna identifieras.

Stor möda har lagts på att få byggnadsvolymer att se mindre ut på utsidan än de är på insidan. Volymer delas upp och byggnadselement från omgivningen plockas upp i gestaltningen. Byggnaderna i planområdets närhet har till stor del sadeltak och närmaste flerbostadshuset karaktäriseras av friliggande huskroppar med smala eller uppdelade gavlar. Dessa två element har införts i planförslaget. Helhetsgestaltningen tillåts dock vara nutida på samma sätt som bebyggelsen som uppförts under tidigare tidsepoker tillåts spegla sin tid.

Anpassning har gjorts till närmast liggande bostadshus. Föreslagna byggrätter är placerade i hästskoform med öppningen mot sydöst där en samling befintliga enbostadshus finns. I sydväst har den föreslagna bebyggelsen delvis stöd mot en kulle där befintliga flerbostadshus ligger. De lägsta av de nya byggnadskropparna placeras mot dessa väderstreck eftersom det är här de närmaste befintliga bostadshusen ligger. Tre av byggnaderna står med långsidor mot Helgonagatan som kantas av parkeringsplatser, allmän friyta och en förskola.

Efter samråd har plankarta och planbeskrivning justerats med avseende på stadsbild, placering och gestaltning. Detaljplanens syfte har utvecklats för att tydliggöra att hänsyn ska tas till stadsdelens övergripande stadsbild och den nya bebyggelsen utformas så att den anknyter till kringliggande småskaliga bebyggelsemiljö. En utformningsbestämmelse har lagts till för att säkerställa att byggnadernas gavlar inte blir för breda i förhållande till kringliggande byggnadsvolymer och takets utformning har preciserats. Största tillåtna byggnadsarea har även justerats ned från 350 m² till 340 m² för respektive egenskapsområde i planområdets norra del (gäller de tre områden/byggnader som ligger längs Helgonagatan). Planbeskrivningens avsnitt om nuvarande stadsbild samt konsekvenser för stadsbilden har kompletterats. Planbeskrivningen har även kompletterats/förtydligats gällande planförslagets bebyggelse och

dess utformning/gestaltning. Byggnadernas högsta tillåtna nockhöjd kvarstår i enlighet med samrådsförslaget då höjden fortsatt bedöms lämplig i förhållande till den övergripande stadsbilden i området.

FORDONSTRAFIK OCH TRAFIKSÄKERHET

Ett antal yttranden uttrycker oro för trafiksäkerheten vid befintligt övergångsställe och farhågor att planförslaget kommer alstra stora mängder biltrafik.

KOMMENTAR

Genom att placera infart till planområdet så långt österut som möjligt undviks ökad trafik förbi förskolan samt utfart i skydd kurva. De nya bostäderna kommer alstra personbilstrafik, inte tunga transporter som dagens markanvändning kan vara i behov av. Trafikökningen till följd av planförslaget beräknas till omkring 240 tillkommande trafikrörelser per dygn och kommer sannolikt endast belasta 90 meter av Helgonagatans östra del. Detta eftersom Helgonagatan västerut är en återvändsgata. Ca 10 meter öster om de nya bostädernas utfart korsas vägbanan av ett huvudstråk för gång- och cykeltrafik. Övergångsstället är upphöjt och väl markerat. Biltrafik till och från de nya bostäderna kommer hålla låg hastighet vid passering av övergångsstället då utfart ligger knappt två billängder från övergångsstället.

Om det förekommer högre hastigheter än 30 km/h förbi förskolan kommer dessa även i fortsättningen sannolikt vara kopplade till biltrafik till och från befintliga bostäder längre in på Helgonagatan. Med anledning av inkomna yttranden gällande oro för trafiksäkerheten samt för att gående till och från det planerade nya bostadskvarteret inte ska lockas att korsa Helgonagatan på ett osäkert sätt revideras planförslaget för att höja trafiksäkerheten. Ett nytt, förhöjt, övergångsställe föreslås anläggas från det nya bostadskvarteret för att oskyddade trafikanter ska få en mer direkt koppling norrut mot bl.a. skola och förskola. Detta kommer även hjälpa till att hålla nere hastigheterna till rekommenderade 30 km/h.

Övergångsstället regleras ej i plankartan, åtgärden avtalas mellan kommun och exploatör i ett exploateringsavtal. Planbeskrivning inklusive genomförandebeskrivning revideras.

VÄRDEMINSKNING PÅ OMGIVANDE FASTIGHETER

Ett antal yttranden uttrycker oro för att den egna fastigheten ska få lägre ekonomiskt värde till följd av planförslagets exploatering. Det kan röra sig om skuggning, insyn, förlorad utsikt eller att området förfulas av den tänkta exploateringen.

KOMMENTAR

Det ingår inte i upprättande av detaljplaner att bedöma framtida värdeförändringar. Kommunen har däremot ett ansvar för att så kallad "betydande olägenhet" inte uppstår till följd av ett genomförande av planförslaget. En avvägning mellan allmänna och enskilda intressen är inbyggd i själva planprocessen liksom ett antal standardiserade riktvärden att förhålla sig till. Kommunens bedömning är i detta fall att bostäderna i närområdet fortsatt är lämpliga för bostadsändamål efter att bostäder, istället för småindustri, etablerats på Gaffelkremlan 1.

Kommunen har förståelse för att förändringen upplevs som stor eftersom planförslaget troligtvis jämförs med det som idag ligger på platsen, en mindre industribyggnad som stått mer eller mindre tom under senare tid. Lokaliseringen av en småindustriverksamhet inom ett bostadsområde, intill en förskola, bedöms dock generellt inte vara en lämplig markanvändning, bland annat med avseende på risk för störning, hälsa och säkerhet. Utan en ny detaljplan finns det heller inget som hindrar att mindre industriverksamhet kan återetableras på platsen. Konsekvenserna för kringliggande bostadsfastigheter är lättare att förutse för användningen bostäder än för industriverksamheter eftersom störningars grad och karaktär skiftar med typ av verksamhet. Beroende på verksamhetens natur skulle detta exempelvis kunna generera ett behov av tyngre och/eller fler transporter. Dessa faktorer bör medräknas i eventuella bedömningar av nuvarande fastighetsvärde för intilliggande bostäder.

STÖRNINGAR UNDER BYGGTIDEN

Ett antal yttranden uttrycker oro för störningar under byggnationstiden. Det rör bland annat bullerstörningar, byggtrafik, sprängningar i marken samt oro för skador på befintlig bebyggelse.

KOMMENTAR

Detaljplanen reglerar inte störning under byggnationstiden. Ansvaret för risk för störningar under byggtiden åläggs i detta fall byggaktören. Tillsyn, kontroll och rapportering hanteras enligt Miljöbalken. Beroende på typ av risk/störning kan riktlinjer/regler finnas i lagar, förordningar eller föreskrifter. Ett exempel är riktvärden för byggbuller som finns i Naturvårdsverkets allmänna råd för byggbuller.

Innan arbetena påbörjas i en exploatering ska byggaktören lämna in kontrollprogram/kontrollplan till miljö- och byggnadsnämnden. Syftet är bland annat att minimera omgivningspåverkan och visa hur byggaktören avser att kontrollera att ställda miljökrav efterföljs vid byggnationen. Vid ansökan om bygglov ska vanligtvis en sprängplan lämnas in när det är aktuellt. Inom detaljplanerat område krävs även tillstånd av polisen för att utföra sprängarbeten. Entreprenören som utför sprängningen är ansvarig och seriösa aktörer brukar uppföra mätutrustning samt besiktiga intilliggande byggnader innan påbörjad sprängning. Eventuella skador som uppstår under sprängningen ska åtgärdas av entreprenören, därför ligger det oftast även i deras intresse att utföra förbesiktningar samt mätutrustning innan. Kommunen har informerat exploatören om att det inkommit flera yttranden där närboende uttrycker oro för sprängarbeten samt rekommenderat exploatören att föra dialog med intilliggande fastighetsägare i god tid inför byggstart.

STATLIGA MYNDIGHETER

1. LÄNSSTYRELSEN (INKOM 2022-11-02)

PRÖVNING AV DETALJPLANEN

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden att ett antagande enligt förslaget inte kommer att överprövas. Ingen av de fem överprövningsgrunderna bedöms aktuella för föreslagen detaljplan.

Buller: Kommunen bedömer att trafiken i området är inte så stor att kommunen riskerar överskrida bullernormerna enligt bullerkartläggningen, att tung trafik kommer att minska när områdets användning ändras från industri samt att ökningen av trafik från nya bostäder inte bedöms öka bullernivåerna nämnvärt. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning.

Luftföroreningar: Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att påverkan på luft inte riskerar att överskrida gällande riktvärden eller påverka hälsa eller miljö negativt.

Markföroreningar: Länsstyrelsen anser att eventuella föroreningar inom planområdet är tillräckligt utrett. Skulle föroreningar upptäckas ska de anmälas till tillsynsmyndigheten vilket framgår som upplysning på plankartan.

Skyfall: I planhandlingarna har kommunen säkerställt åtgärder i form av skyfallsstråk, dagvattenyta, dike och höjdsättning av området vilket är positivt. Länsstyrelsen anser att kommunen har hanterat riskerna med ett skyfall på ett tillfredsställande sätt.

Miljökvalitetsnormer för vatten: Planförslaget bedöms inte medföra någon risk för försämring eller äventyra möjligheten att uppnå miljökvalitetsnormer för vatten.

RÅD ENLIGT PBL OCH MB

Planen möjliggör för ca 40–60 bostäder. Då kapaciteten i Ryaverkets avloppsreningsverk är begränsad anser Länsstyrelsen att kommunen bör utreda och kommentera om och hur ytterligare påkoppling på det kommunala nätet klaras inom tillståndet.

Statens geotekniska institut (SGI) rekommenderar kommunen att för ökad läsbarhet komplettera sin slutsats i planbeskrivningen med ett förtydligande om varför kompletterande utredningar är nödvändiga. Länsstyrelsen instämmer med SGI:s yttrande.

SYNPUNKTER ENLIGT ANNAN LAGSTIFTNING

Länsstyrelsen har inget att erinra mot planförslaget med avseende på fornlämningar och kulturmiljö.

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att planförslaget inte innebär en betydande miljöpåverkan.

KOMMENTAR

Prövning av detaljplanen: Noteras.

***Råd enligt PBL och MB:** Den 29 januari 2020 fattade Miljöprövningsdelegationen, vid Länsstyrelsen i Västra Götalands län, beslut om ett nytt miljötillstånd för Gryaabs verksamhet vid Ryaverket. Beslutet vann laga kraft i mars 2020 och togs i anspråk 1 januari 2021. Tillståndet sträcker sig fram till och med den 31 december 2036. Gryaabs samlade bedömning är att Ryaverket har kapacitet för att ta emot nya anslutningar från delägarkommunerna inom de ramar som gäller enligt nuvarande tillstånd. Förväntad befolkningsökning i delägarkommunerna bedöms rymmas väl inom dessa ramar. Det kommer inte medföra någon risk för att utsläppsvillkoren inte kan innehållas eller att statusklassning eller miljö kvalitetsnormer i Ryaverkets recipient riskerar att försämrats relativt den påverkan som redovisats i tillståndsansökan och som prövats i det nya tillståndet.*

Föreslagen exploatering ingår i kommunens övergripande befolkningsprognoser och bedöms inte innebära att den beräknade befolkningsökningen som ligger till grund för Gryaabs bedömning överskrids. Den ytterligare påkoppling på det kommunala nätet som detaljplanen innebär bedöms klaras inom tillståndet. Planbeskrivningen kompletteras under avsnittet Planeringsförutsättningar – Teknik - Vatten och spillvatten avseende Ryaverkets kapacitet.

Råd om kompletterande geotekniska undersökningar avser byggtekniska frågor i samband med detaljprojektering. Texten förtydligas i planbeskrivningen.

Synpunkter enligt annan lagstiftning: Noteras.

2. LANTMÄTERIET (INKOM 2022-10-24)

FÖR PLANGENOMFÖRANDET VIKTIGA FRÅGOR DÄR PLANEN MÅSTE FÖRBÄTTRAS

I planbeskrivningen anges att ett exploateringsavtal ska tecknas i senare skede, det anges också att avtalet ska reglera medfinansieringsersättning mm. När avsikten är att teckna exploateringsavtal ska kommunen i planbeskrivningen enligt PBL redovisa avtalens huvudsakliga innehåll liksom konsekvenserna av att planen helt eller delvis genomförs med stöd av ett eller flera sådana avtal. Detta ska göras redan i samrådsskedet.

Lantmäteriet konstaterar att exploatörens samtliga åtaganden ska redovisas på en översiktlig nivå men där det ändå ska gå att bedöma vad åtagandena innebär. Lantmäteriet bedömer att handlingarna i dess nuvarande skick inte är tillräckligt tydliga och behöver kompletteras kring:

- Vilka områden som avses för överlåtelse eller upplåtelse (helst redovisade på kartor)
- Vilka fysiska anläggningar exploatören ska utföra och vilken standard de ska ha
- Vilka kostnader som exploatören åtar sig att betala
- Åtaganden om att betala eller inte kräva ersättningar
- Tidplan för utbyggnad av de anläggningar som avtalet omfattar
- Om exploatören ska ställa en säkerhet för åtaganden enligt avtalet

- Om det finns flera exploatörer – ansvarsfördelningen mellan dem
- Även konsekvenserna ska redovisas

DELAR AV PLANEN SOM BÖR FÖRBÄTTRAS

Gemensamhetsanläggning: I planbeskrivningen framgår att befintligt servitut för väg ska fortsätta gälla och säkerställs genom gemensamhetsanläggning. Lantmäteriet vill informera om att gemensamhetsanläggning är en ny och annan form av rättighet än befintligt servitut. Skrivningen bör omformuleras så att det tydligt framgår att det är en ny rättighet som avses bildas i form av en gemensamhetsanläggning. Om det finns en avsikt kring vilka fastigheter som ska ingå i gemensamhetsanläggningen bör detta också framgå samt vem som ska ansöka om och bekosta bildandet av gemensamhetsanläggningen.

Ledningsrätt: I planbeskrivningen framgår att ledningshavare eller exploatör ska ansvara för och bekosta åtgärder för nya ledningsrätter. Det framgår dock inte var de nya ledningsrätterna avses upplåtas, några u-områden finns heller inte utlagda i plankartan.

Utnyttjandegrad: Bestämmelse e₁-e₄ om utnyttjandegrad skulle kunna förtydligas med vad som är kommunens avsikt, är det att bestämmelsen ska gälla inom hela egenskapsområdet eller är tanken att de ska gälla per t.ex. fastighet eller byggnad?

Övriga frågor: I plankartan finns en bestämmelse som hänvisar till Helgonagatan (f₃). För att öka tydligheten och läsbarheten bör gatunamnet skrivas med i plankartan.

KOMMENTAR

Exploateringsavtal: Planbeskrivningen kompletteras med information enligt Lantmäteriets synpunkter under avsnitt Genomförande av detaljplanen.

Gemensamhetsanläggning: Avsnitten gällande gemensamhetsanläggningar och servitut justeras i planbeskrivningen. Inga nya gemensamhetsanläggningar avses skapas. Befintligt servitut för utfart ska ligga kvar och bestämmelse tas bort från plankartan.

Ledningsrätt: Avsnitt gällande ledningsrätter justeras i planbeskrivningen. I dagsläget finns inga ledningsrätter inom planområdet och inga nya ledningsrätter avses skapas.

Utnyttjandegrad: Egenskapsbestämmelser gäller inom det avgränsade geografiska egenskapsområde de är placerade inom såvida inte förklaringstexten anger annat. Bestämmelserna e₁ – e₄ gäller inom sitt respektive egenskapsområde och anger maximalt tillåten byggnadsarea inom egenskapsområdet. Avsikten med bestämmelsen anges i tillhörande motiv som framgår i planbeskrivningen.

Övriga frågor: Grundkartan kompletteras med gatunamn.

3. STATENS GEOTEKNISKA INSTITUT (SGI) (INKOM 2022-10-26)

SGI har ur geoteknisk säkerhetssynvinkel ingen erinran mot planförslaget och delar kommunens bedömning av markens lämplighet. För ökad läsbarhet rekommenderar SGI kommunen att komplettera sin slutsats i planbeskrivningen sidan 13 med ett förtydligande om varför kompletterande undersökningar är nödvändiga. Detta med anledning av att det inte är möjligt att hänskjuta utredningar som avser geotekniska säkerhetsfrågor (skred, ras, erosion) till efter att detaljplanen antagits. Planbeskrivningen bör därför förtydligas så att det tydligt framgår om kompletterande utredningar avser byggtekniska frågor.

KOMMENTAR

Noteras. Råd om kompletterande geotekniska undersökningar avser byggtekniska frågor i samband med detaljprojektering. Texten förtydligas i planbeskrivningen.

4. POLISMYNDIGHETEN (INKOM 2022-10-19)

Lokalpolisområde Kungälv/Ale har inget att erinra.

KOMMENTAR

Noteras.

STATLIGA BOLAG

5. SKANOVA (TELIA COMPANY) AB (INKOM 2022-10-12)

Ingen erinran.

Skanova har anläggningar som försörjer befintlig bebyggelse. Om så önskas kan ledningarna skickas för att infogas på plankartan. Krävs åtgärd på anläggningar som har försörjt befintlig bebyggelse tag kontakt med Skanova via skanova-remisser-goteborg@teliacompany.com för samordning.

KOMMENTAR

Noteras. Ledningarnas läge infogas i kartan.

6. VATTENFALL ELDISTRIBUTION AB (INKOM 2022-10-27)

Ingen erinran.

Vattenfall Eldistribution har två 145 kV luftledningar inom fastighet Munkegårde 1:1 som närmast ca 350 meter sydöst om planområdet. Vattenfall Eldistribution har ingen elnätanläggning inom område för aktuell detaljplan eller inom dess direkta närhet.

KOMMENTAR

Noteras.

7. POSTNORD SVERIGE AB (INKOM 2022-10-18)

Ingen erinran.

Postnord har i uppdrag att tillhandahålla den samhällsomfattande posttjänsten vilket bland annat innebär att det är Postnord som ska godkänna placeringen och standarden på postmottagningsfunktionen. I denna roll representerar postnord samtliga postoperatörer verksamma inom aktuellt område.

Vid nybyggnation av villor/radhus och verksamhetsområden placeras postlådan i en lådsamling vid infarten till området. I flerfamiljshus ska posten tas emot i en fastighetsbox på entréplan. Kontakta Postnord i god tid på utdelningsforbattringar@postnord.com för dialog gällande godkännande av postmottagning i samband med nybyggnation eller förändring av befintlig detaljplan. Ej godkänd placering leder till att posten inte börjas delas ut till adressen.

KOMMENTAR

Noteras. Placering av postlåda regleras ej i detaljplan.

REGIONALA ORGAN

8. HELIKOPTERFRLYGPLATSER VGR (INKOM 2022-11-01)

Ingen erinran.

KOMMENTAR

Noteras.

9. VÄSTTRAFIK AB (INKOM 2022-10-17)

Ingen erinran.

Bebyggelsen ligger väl placerat ur kollektivtrafiksynpunkt. Befintligt gång- och cykelväg nät kan serva även denna utbyggnad och har bra kopplingar ner till hållplats. Cykelparkeringar bör finnas i nära anslutning till bostadsentré och det är viktigt att cykelparkeringar görs säkra för att uppmuntra användandet av cykel. Det är bra att service i form av förskola och grundskola finns i direkt närhet, det gör att barn och ungas möjlighet till självständigt resande ökar.

KOMMENTAR

Noteras.

KOMMUNALA NÄMNDER, BOLAG OCH FÖRVALTNINGAR

10. MILJÖ- OCH BYGGNADSNÄMNDEN (INKOM 2022-11-01)

MILJÖENHETEN

Buller: Det är positivt att en industrifastighet mitt i ett bostadsområde som troligen orsakar störande buller, särskilt vid tunga transporter, försvinner. Inom detaljplanearbetet har inte någon specifik trafikbullerutredning tagits fram. Kommunens övergripande bullerkartläggning från 2020 har använts, vilken var en nulägesanalys för år 2020. Den tar inte hänsyn till prognosår 2040, framtida exploateringar och bebyggelse i området, inte heller den trafik som planområdet och de framtida boende genererar i sig. Den visar inte några beräknade fasadpunkter vid aktuell industrifastighet. Enligt planbeskrivningen kommer boendetrafik endast påverka bullernivåerna marginellt, detta bör vara tydligt redovisat och utförligare utrett i en specifik bullerutredning för planområdet.

Plankartan styr placeringen av byggnader ut mot Helgonagatan vilket skapar en bullerskyddad innergård. Detta skulle dock kunna medföra bullerstörning för de boende i planområdet med fasader ut mot Helgonagatan. Enligt bullerkartläggningen som använts ligger tre fasader i intervallet 55–60 dBA ekvivalent ljudnivå, alltså över 55 dBA, som anses vara riktvärdet för god ljudmiljö sedan länge. Även om trafikbullerförordningen tillåter upp till 60 dBA betyder inte det att kommunen måste planera efter det riktvärdet. En av fasaderna ligger nära intervallet 60–65 dBA. Ofta är bullernivån högre på boendevåningar längre upp vilket skulle kunna innebära att 60 dBA överskrids på en eller flera våningar. Då krävs anpassningar enligt trafikbullerförordningen (SFS 2015:216) som då behöver tas hänsyn till i plankartan. En ny bullerutredning behöver visa/utesluta detta.

Balkonger eller uteplatser som anordnas mot Helgonagatan kommer enligt planbeskrivningen att överskrida riktvärdet på 50 dBA ekvivalentnivå. Genom att skapa utrymme för gemensam uteplats på bostadsgården, som är tillåtet enligt förordningen (SFS 2015:216), medger detaljplanen balkonger/uteplatser som överskrider riktvärderna. Det är oklart vilken plats/platser som avses som gemensam uteplats, detta bör tydliggöras i plankartan och planbeskrivning. Miljö- och byggnadsnämnden fortsätter att yttra sig negativt om att medge balkonger/uteplatser i bullerstört läge och sen hänvisa till gemensam uteplats på innergård för att klara kraven i trafikbullerförordningen. Att bullerutsatta balkonger och uteplatser för olika lägenheter ska ses som komplement till gemensam bullerskyddad uteplats på gården anses orimligt och ökar hälsoriskerna för de boende.

Det behöver i planarbetet tas fram en bullerutredning som visar framtida bullernivåer inom planområdet och eventuella krav på anpassningar. Utredningen bör även ta med eventuell bullerpåverkan på en gemensam bullerskyddad uteplats från trafikbuller genom främst trafikrörelser inom planområdet till uteparkeringar och till garage under hus.

Följande bör tas fram i granskningskedet:

- En bullerutredning, inklusive eventuell bullerpåverkan på gemensam utpekad bullerskyddad uteplats från trafikrörelser inom planområdet
- Beroende på resultatet från bullerutredningen kan krav på anpassningar av utformning av bostäder behövas i plankartan
- Uteplatser/balkonger för endast planeras mot innergård och plankartan säkerställa detta
- Om gemensam uteplats planeras för att klara bullerriktvärdena ska denna säkerställas i plankartan.

Förorenat område: Miljöenheten bedömer att sannolikheten är liten att det förekommer någon allvarlig markförorening på fastigheten som hindrar omställning till bostadsmark. Vid rivning och schaktarbeten kan dock föroreningar ändå påträffas, om föroreningar påträffas ska miljöenheten underrättas. Miljöenheten bedömer att Planenheten hörsammat de synpunkter som miljöenheten har lämnat under planarbetet avseende förorenat område.

BYGGLOVENHETEN

Bygglovenheten anser att det finns oklarheter och formuleringar som kommer innebära svårigheter att tolka detaljplanen i bygglovskedet. Planbestämmelserna måste ses över i den fortsatta processen i samråd med bygglovenheten;

- **Korsmark:** Inom området med korsmark kommer det inte vara möjligt att uppföra bygglovsbefriade byggnationer så som plank och trädeck. Om detta inte är syftet bör bestämmelser ses över.
- **Bestämmelse f₂:** gäller bestämmelsen om takkupor även frontespiser?
- **Bestämmelse n₁ och n₂:** marken får inte användas för parkering. Gäller ej cykelparkering. Går det att omformulera till "med undantag för cykelparkering" för att undvika dubbelnegationer.

KOMMENTAR

MILJÖENHETEN

Buller: En trafikbullerutredning har tagits fram mellan samråd och granskning (PE Teknik & Arkitektur 2023-02-28) och miljöenheten har konsulterats om ingångsvärden och om vad som ska utredas. Utredningen utgår från prognosticerade trafikflöden för år 2040, en maximal exploatering motsvarande 60 nya bostäder och en beräknad hastighet om 50 km/h på Helgonagatan. Utredningen inkluderar även bullerpåverkan från fordonsrörelser inom kvartersmarken. Beräknad ljudnivå vid fasad underskrider riktvärdet 60 dBA på samtliga bostadsfasader och våningsplan. Fasaderna som vetter mot Helgonagatan beräknas ha en ekvivalent ljudnivå på upp till 57 dBA.

I utredningen har beräkningar även gjorts för att utreda vad som krävs för att inte överskrida 55 dBA vid samtliga bostadsfasader, i enlighet med önskemål från Miljöenheten. Utredningen visar att en sänkning av hastigheten till 30 km/h på Helgonagatan sänker den ekvivalenta ljudnivån till 55 dBA eller lägre för samtliga bostadsfasader. Helgonagatans högsta tillåtna hastighet är 50 km/h men skyltad hastighet är 30 km/h (rekommenderad hastighet, blå skyltning). Eftersom beräknad hastighet på Helgonagatan i utredningens utgångsscenario (50 km/h) inte sammanfaller med den rekommenderade hastigheten (30 km/h) kan de beräknade fasadljudnivåerna vara något överskattade.

Inför granskning har planförslaget reviderats med avseende på trafik och trafiksäkerhet. I samband med genomförandet av detaljplanen ska ett förhöjt övergångsställe anläggas från det nya bostadskvarteret över Helgonagatan. Det förhöjda övergångsstället är en fysisk åtgärd i gaturummet som verkar för att sänka fordonens faktiska hastighet till den rekommenderade hastigheten, 30 km/h eller lägre, vilket också ger lägre bullernivåer.

Vid en faktisk hastighet på 30 km/h och en trafikbullernivå vid fasad på 55 dBA eller lägre uppnås även bättre ljudnivåer för uteplatser som placeras ut mot Helgonagatan. Balkonger

och uteplatser tillåts fortsättningsvis anordnas mot Helgonagatan där beräknade bullernivåer (vid 50 km/h) överskrider gällande riktvärden. Plankartan säkerställer fortsättningsvis att utrymme finns för att anordna gemensam uteplats där gällande riktvärden inte överskrids. Planbeskrivningen förtydligas gällande lämplig placering av uteplats i förhållande till beräknade bullernivåer. I princip hela bostadsgården har en god ljudmiljö där beräknade ljudnivåer understiger gällande riktvärden, stora delar av innergården har en beräknad ekvivalent ljudnivå som är 45 dBA eller lägre.

Förorenat område: Noteras.

BYGGLOVSENHETEN

Inför granskning har planbestämmelserna justerats i samråd med bygglovenheten. Berörda bestämmelser har justerats enligt nedan:

Korsmark: Avsikten är inte att hindra bygglovsbefriade åtgärder så som plank och trädäck. Bestämmelsen ändras till **ö₂ – "Marken får inte förses med huvudbyggnader. Anläggningar och mindre komplementbyggnader i enlighet med användningen medges"**. Syftet med bestämmelsen förtydligas i planbeskrivningen under avsnitt Motiv till planbestämmelser.

Bestämmelse f₂: Bestämmelsen om takkupor gäller endast takkupor, ej frontespiser. Bestämmelseformuleringen kvarstår men motiv till bestämmelsen har förtydligats i planbeskrivningen.

n₁ och n₂: bestämmelsen formuleras om till "med undantag för cykelparkering" i enlighet med önskemål från bygglovenheten.

SAKÄGARE

11. FASTIGHETSÄGARE 1 (2 PERSONER) (INKOM 2022-10 16)

Fastighetsägarna anser att Munkegärdes omgivning med i dagsläget liknande utseende på husen och grönområden allvarligt kommer att påverkas negativt av byggnationens tänkta helt avvikande utformning. Att på denna lilla yta trycka in så många extra hushåll påverkar dessutom trafiken på denna lugna gata där barn pga. skolor och förskolor springer över vägen. Antal bilar som dessa nya hushåll och deras besökare kommer bidra till kommer störa denna lugna gata med både ökat buller för boende och trafikfara för barnen.

Fastighetsägarna har installerat solceller och höjden på nybyggnationen på Gaffelkremlan 1 överskuggar gård, odlingar och solceller och kommer kraftigt minska produktionen av elen under större delen av året. De anser att detta i dagens el-kris är ytterst allvarligt och ansvarslost av kommunen att ens överväga.

Byggnationen anses bidra till att minska värdet och attraktiviteten på de enfamiljshus, bland annat som hela Munkegärde kommer ifråna.

Fastighetsägarna motsätter sig i första hand den höga höjden på husen. Det är direkt osanning att formulera 3D-ritningar och ord i informationen om samråd som påstår att bebyggelsen regleras i höjd, takutformning och byggnadsvolym för att ansluta till kringliggande kvarter när det inte någonstans framgår att det handlar om en höjd på 17,5 meter och är mer än det dubbla mot kringliggande bostadskvarter. I andra hand motsätter de sig antalet hushåll och den ökade trafiken.

KOMMENTAR

Utformning - Byggnadernas höjd, volym m.m.

I plankartan regleras bland annat nockhöjd, takutformning samt exploateringsgrad vilket tillsammans reglerar hur stora byggnadsvolymer som tillåts uppföras. Utöver detta finns även flertalet regleringar som styr på vilket sätt byggnaderna ska utformas. Efter samråd har plankarta och planbeskrivning justerats med avseende på byggnadernas utformning

och detaljplanens syfte har tydliggjorts. Byggnadernas högsta tillåtna nockhöjd kvarstår dock i enlighet med samrådsförslaget då höjden fortsatt bedöms lämplig i förhållande till den övergripande stadsbilden i området. I granskningsförslaget har motiven till respektive reglering tydliggjorts samt avsnitt om stadsbild och påverkan på stadsbild kompletterats. Se även vidare i avsnitt "Stadsbild, placering och gestaltning" under rubriken VANLIGT FÖREKOMMANDE SYNPUKTER.

Antal hushåll

Se avsnitt "Antalet bostäder och boende" under rubriken VANLIGT FÖREKOMMANDE SYNPUKTER.

Trafik, trafiksäkerhet

Se avsnitt "Fordonstrafik och trafiksäkerhet" under rubriken VANLIGT FÖREKOMMANDE SYNPUKTER.

Skuggning påverkar solceller och trädgård

En solstudie har genomförts efter samrådet. Den indikerar att i december (vintersolståndet) någon gång mellan kl. 13 och 14 når skugga från föreslagen bebyggelse det tak där nämnda solceller antas vara monterade. Årsproduktionen av el från solceller är ojämnt fördelad över månaderna. Ca 65–75% av all el produceras månaderna april till augusti. Generellt produceras ungefär 3-7% av den årliga elproduktionen under vintermånaderna december, januari och februari (källa hemsol.se, informationssida om solcellsinstallationer för privatpersoner). Bedömningen görs därför att skuggning från föreslagen bebyggelse bedöms orsaka liten påverkan på sammanlagd årsproduktion. Vidare visar gjorda solstudier att skugga knappt når den aktuella fastigheten under mars-september. Odlingmöjligheterna torde därför inte påverkas i någon större utsträckning.

Värdeminskning

Se avsnitt "Värdeminskning på omgivande fastigheter" under rubriken VANLIGT FÖREKOMMANDE SYNPUKTER.

12. FASTIGHETSÄGARE 2 (2 PERSONER) (INKOM 2022-10-17)

Fastighetsägarna motsätter sig till fullo byggnationen av Gaffelkremlan 1. Att bygga 40–60 bostäder på höjden på så liten yta är ett dråpslag för alla de som sökt sig till Munkegärde för en kvalitativ, lugn och säker tillvaro. Att uppföra så många och höga bostäder med tillhörande trafik och buller precis intill förskola och skola är ju helt samvetslöst. Hur har man resonerat?

"Anknyter till kringliggande bebyggelse"? Hur då?

Har varit på gång att höra av oss till kommunen för fler farthinder i Munkegärde pga. hög trafik och ofta farligt höga hastigheter trots att här är skyltat 30 km/h. Med ytterligare 60 bostäder är det bara en tidsfråga innan något barn får betala med sitt liv.

Vi bor ett stenkast ifrån tilltänkta 5-våningshus och blir direkt drabbade. Vi har inte fått någon information från er angående dessa planer. Detta gäller även så vitt jag förstår de flesta som drabbas. Riktigt dåligt hanterat.

För vår del kommer vi få full insyn från ett antal av lägenheterna då vårt hus dessutom ligger lite lägre. 2 sovrum och uteplats får full insyn. Just uteplatsen var en stark faktor till att vi köpte just detta hus. Vem vill använda den med publik från flera bostäder?

Med höjden på dessa hus kommer vi hamna i skugga på sen eftermiddag. Vi har begärt och fått offerter på solpaneler där 60% av panelerna kommer att skymmas av de tilltänkta huskropparna. Hur ska vi resonera där?

Den värdeminskning som detta skulle innebära för vår fastighet tänker vi inte bara acceptera. För övrigt kommer detta bygge förstöra boendekvaliteten för så många i området. Att få en stor skymmande husfasad som granne kommer bli katastrof för många.

Flera är redan förtvivlade. Vill man bygga på denna industritomt ska det smälta in i området – inte förstöra det.

KOMMENTAR

Angående första och andra stycket, se avsnitten "Antalet bostäder och boende" samt "Stadsbild, placering och gestaltning" under rubrik VANLIGT FÖREKOMMANDE SYNTPUNKTER.

Angående stycke tre se avsnittet "Fordonstrafik och trafiksäkerhet" under rubrik VANLIGT FÖREKOMMANDE SYNTPUNKTER.

Se även "Värdeminskning" under rubrik VANLIGT FÖREKOMMANDE SYNTPUNKTER.

Vem som får ett utskick i brevlådan och inte vid samråd av en detaljplan avgränsas utifrån vilka som bedömts vara direkt berörda av planförslaget. Ofta görs denna avgränsning till de fastigheter som direkt angränsar till planområdet vilket gjordes i detta fall. Eftersom din/er fastighet har en annan bostadsfastighet samt en gång- och cykelväg mellan sig och planområdet räknades den inte in i den krets som fick direktutskick. Inte heller faktorer såsom marknivå och avstånd i förhållande till föreslagen bebyggelse ändrade den bedömningen. Vi vill dock självklart nå ut till så många som möjligt som kan vara intresserade även om vi inte har möjlighet att göra direktutskick till alla. För att nå ut till så många intresserade som möjligt har samrådet annonserats i Kungälv-Posten samt på kommunens officiella anslagstavla. Detaljplanen har även en hemsida (www.kungalv.se/gaffelkremlan) där information uppdateras kontinuerligt. I och med att du/ni som fastighetsägare har lämnat in yttrande med namn och adress så kommer informationsutskick skickas till er under den fortsatta processen.

Angående insyn så är avståndet i plan mellan nämnda uteplats och närmsta föreslagna byggrätt för bostadshus på Gaffelkremlan 1 ca 45 – 56 meter. Detaljplanen reglerar inte fönstersättning men det är möjligt/troligt att fönster placeras på sydöstfasad. Dessa kommer delvis ha utsikt bort mot åsen som skiljer Munkegårde och sjukhusområdet åt. Hur mycket de ser av nämnda uteplats beror på siktinkeln, nämnda uteplats är något nedsänkt. En komplicerande faktor är faktumet att det ligger en bostadsfastighet mellan det aktuella planområdet och nämnda uteplats/bostadshus. Den fastigheten kan förändra förutsättningarna exempelvis genom att träd planteras eller byggnad uppförs i den södra delen. I det aktuella fallet bedöms avståndet i sig vara tillräckligt för att accepteras inom tätbebyggt område.

En solstudie har genomförts efter samrådet. Utifrån den bedöms föreslagen bebyggelse inte innebära ytterligare beskuggning av den aktuella fastigheten under huvuddelen av året (vår, höst och vinter). Under sommarmånaderna sker viss ytterligare beskuggning från cirka klockan 19:00 och framåt. Jämfört med nuläget är det ett litet område framför huvudbyggnadens norra kortsida som påverkas. Kommunen bedömer skuggningspåverkan som acceptabel.

13. FASTIGHETSÄGARE 3 (2 PERSONER) (INKOM 2022-10-25)

Fastighetsägarna anser att den föreslagna byggnationen där huskropp höjder sig 17,5 meter från marknivå föranleder stor påverkan på boendemiljön. Följande punkter anses innebära stor påverkan:

- a) Marknivån på vår fastighet ligger ca 3,5 m under marknivån för föreslagen byggnation. Detta medför att vi i så fall skulle få en 21 m hög byggnad i västlig riktning intill oss vilket gör att solen försvinner redan vid 15-tiden. Rättsfall MÖD 2022:3: Antagande av detaljplan ---- En detaljplans huvudsyfte var att möjliggöra nybyggnation av ett sexvåningshus med ca 50 studentlägenheter. Byggrätten tillät att huset placerades som kortast endast cirka 6,6 meter från befintlig byggnation. Det bostadsområde där byggnaden skulle uppföras var väl sammanhållet och hade en tydlig gestaltningsidé. I planbeskrivningen för området hade solljusinflödet varit en viktig faktor. Avståndet till

stadens centralare delar var kort, men området var enligt Mark- och miljööverdomstolen inte så centralt beläget att boende behövt räkna med en så hög byggnad så nära befintliga bostadshus. Sammantaget fann Mark- och miljööverdomstolen att effekterna i form av ökad skuggning och minskat solljusinsläpp innebar att betydande olägenheter uppstod. Kommunens beslut att anta detaljplanen upphävdes därför.

- b) Byggnaderna skall inrymma 65 lägenheter. Enligt statistik finns det 1,29 bil per hushåll vilket ger för handen att det kommer att trafikera ca 83 bilar dagligen framför vårt sovrum. Lägenheternas parkering ligger 8 m från vårt sovrum. Detta ger en markant högre olägenhet och betydligt sämre bullersituation för oss.
- c) Eftersom vårt hus ligger nära och lägre än planerad bebyggelse kommer insynen till oss att vara besvärande. Rättsfall MÖD 2020:6: Antagande av detaljplan ---- Detaljplanen innebar bl.a att en anläggning för parkering skulle uppföras nära en grannfastighet. MÖD har bedömt att anläggningens närhet och höjdläge i förhållande till bostadshuset på grannfastigheten skulle medföra betydande olägenheter i form av insyn för grannfastigheten. MÖD har därför, i likhet med mark och miljödomstolen funnit skäl att upphäva detaljplanen. Även fråga om detaljplaneförslaget hade ändrats väsentligt efter granskningstiden.
- d) Enligt förslag kommer vår infart att minskas, vilket medför att vi kommer att ha stora svårigheter att köra in våra byggnadsmaskiner på tomten. Vi har servitut på infarten och kommer att motsätta oss förminskningen.
- e) Vi eldar mycket i vår kamin och hus nummer 2 på tomten som NN bor i har vedeldning som del i uppvärmningen. Rökgaserna kommer att kännas av i lägenheterna vilket riskerar att vi blir förhindrade att använda våra uppvärmningskällor med dyrare elförbrukning som följd.
- f) Vår fastighet kommer att minska betydligt i marknadsvärde. Värderingsunderlag kommer att tillsändas som bilaga när värderingen är utförd.

Samttaget ser vi att vår boendemiljö drastiskt kommer att försämrats. Hänvisar till PBL 1 kap. 1§: I denna lag finns bestämmelser om planläggning av mark och vatten och om byggande. Bestämmelserna syftar till att, med hänsyn till den enskilda människans frihet, främja en samhällsutveckling med jämlika och goda sociala levnadsförhållanden och en god och långsiktigt hållbar livsmiljö för människorna i dagens samhälle och för kommande generationer.

2 kap 6§ punkt 1 PBL: Vid planläggning i ärenden om bygglov och vid åtgärder avseende byggnader som inte kräver lov enligt denna lag ska bebyggelse och byggnadsverk utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till: (1) stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan. Vi ser gärna att fastigheten bebyggs men då enligt nu gällande plan för omkringliggande bebyggelse (1 och 2 fam.hus). Den föreslagna bebyggelsen kommer att särskilja sig väsentligt från övrig bebyggelse och som strider mot PBL 2 kap 6§ punkt1.

KOMMENTAR

- a) *En solstudie har genomförts efter samrådet. Den visar att föreslagen bebyggelse innebär mycket liten ytterligare skuggpåverkan på berörd fastighet under vår, höst och vinter. Studerade klockslag i juni visar att viss påverkan sker kvällstid under sommaren. Del av fastighetens infartsområde samt del av bostadsgård påverkas av tillkommande skugga från cirka klockan 17:30 i Juni (sommarsolstånd).*

Befintlig bebyggelse



20 juni, 18:00 (GMT +1:00) Stockholm, Copenhagen...

Föreslagen ny bebyggelse



20 juni, 18:00 (GMT +1:00) Stockholm, Copenhagen...



20 juni, 19:00 (GMT +1:00) Stockholm, Copenhagen...



20 juni, 19:00 (GMT +1:00) Stockholm, Copenhagen...

En jämförelse mellan nämnda rättsfall MÖD2022:3 och det nu aktuella planförslaget visar en skillnad i påverkansgrad. I rättsfallet skulle den påverkade fastigheten beskuggas under stora delar av året eftermiddag och kväll, året runt, jämfört med ovan nämnda skuggningspåverkan under en begränsad del av dygnet en mindre del av året. Kommunen bedömer skuggningspåverkan som acceptabel. Plankarta justeras ej gällande byggnadsplacering eller nockhöjd. Solstudien biläggs planhandlingarna och planbeskrivningen kompletteras med avseende på skol- och skuggpåverkan.

- b) *Efter samråd har en trafikbullerutredning gjorts. Utredningen inkluderar trafik inom kvartersmarken samt utreder påverkan på närmast intilliggande bostadsbebyggelse. Enligt utredningen (PE Teknik & Arkitektur 2023) innebär planförslaget viss bullerpåverkan på aktuell fastighet. Ekvivalent ljudnivå vid fasad beräknas öka från 40 dBA till 51 dBA och maximal ljudnivå beräknas öka från 64 dBA till 68 dBA. Den ökade ljudnivån som föreslagen exploatering innebär för aktuell fastighet bedöms vara acceptabel. För referens är Naturvårdsverkets riktlinje för buller från väg- och spårtrafik vid befintliga bostäder 55 dBA. Enligt Naturvårdsverket bedöms ljudnivåer under 55 dBA innebära goda ljudförhållanden. Beräknad ekvivalent ljudnivå för aktuell fastighet understiger Naturvårdsverkets riktvärde med god marginal. Beräkningen utgår även från att hastigheten inom Gaffelkremlan 1 är 30 km/h vilket sannolikt är överskattat jämfört med den faktiska hastigheten, beräknade ljudnivåer är därför sannolikt överskattade. Planförslaget justeras ej gällande trafik till och från planområdet men bullerutredningen biläggs planhandlingarna och planbeskrivningen kompletteras med avseende på buller.*
- c) *Flera faktorer skiljer sig åt i nämnda rättsfall jämfört med det aktuella planförslaget. Den mark som planlades var grönområde, här är det kvartersmark för småindustri med*

befintlig parkering. De båda fastigheterna i rättsfallet hade delad fastighetsgräns, här ligger det en gång- och cykelväg emellan. I rättsfallet förelåg insyn till bostadshusets vardagsrum, inglasade vinterträdgård och sovrum medan det bostadshus som refereras till i det nu aktuella fallet enligt givet bygglov har en relativt sluten fasad med ett fönster till arbetskök och ett fönster till förrådsdel som vetter direkt mot den föreslagna exploateringen och ett sovrumsfönster som vetter i vinkel mot.

I nämnda rättsfall gavs byggrätt till 3–5 vån på ett avstånd av 12–14 m från befintligt bostadshus och rätten bedömde att avståndet i sig inte utgjorde betydande olägenhet utan det var ovan nämnda förutsättningar för insyn som utgjorde olägenhet. Det nu aktuella planförslaget gör det möjligt att uppföra gavel på flerbostadshus i ca 4 vån omkring 14–16 meter från det befintliga bostadshus som yttrandet hänvisar till.

Tilläggas kan att de nya byggrätterna är placerade i u-form där gårdsytan vetter mot befintliga bostadshus på den aktuella grannfastigheten. En av planförslagets byggrätter ligger med långsidan snedställd på ett avstånd av 40-65 m från den befintliga bostadstomtens fastighetsgräns. De föreslagna byggrätterna för flerbostadshus vänder sig alltså mer mot varandra än mot grannfastigheten.

Kommunens bedömning är att den hänsyn som tagits till aktuell fastighet vid utformning av planförslaget är tillräcklig. Planförslaget justeras ej gällande byggnadsplacering.

- d) Planförslaget justeras. Gällande servitut ska förbli oförändrat och fortsätta gälla även framöver. Utfartsområdet inom Gaffelkremlan 1 kommer att anpassas efter det nya kvarteret men detta ska göras i enlighet med gällande servitut. Planbeskrivningens genomförandedel kompletteras med information om servitutet och bestämmelse g1 – ”markreservat för gemensamhetsanläggning” tas bort från plankartan.

I planbeskrivningen anges fortsatt att det berörda utfartsområdet idag är dimensionerat efter befintlig användning (industri). Vid omvandling till bostadskvarter bör utfartsområde och körbanor minskas för att anpassas efter användningen bostäder och höja trafiksäkerheten. Detta är en rekommendation och regleras ej i detaljplan. Eventuella ändringar av utfartsområdet ska göras i enlighet med gällande servitut.

- e) Småskalig vedeldning i tätbebyggt område är förknippad med hälsorisker. Rättspraxis har därför varit att vedeldning i sådana områden som utgångspunkt endast får ske i begränsad omfattning. Bedömning görs dock i varje enskilt fall. Den vanligaste vindriktning den kalla årstiden är på västkusten nord-nordost. Vid sådana förhållanden är det mer troligt att redan befintligt bostadsområde märker av eldningen. Vid östlig och sydöstlig vind kan framtida bostäder drabbas av röken. Om så sker, och eldningen anmäls till kommunen så kommer miljöenheten utreda frågan. Med hänsyn till att Munkegårde redan utgör tätbebyggt område bedöms det inte rimligt att anpassa den aktuella exploateringen efter eldning i befintlig kamin.

- f) Se avsnitt ”Värdeminskning” under rubriken VANLIGT FÖREKOMMANDE SYNUNKTER.

Angående PBL 1 kap. 1 § så beskriver den syftet med hela Plan- och bygglagen. Kommunen följer den lagstadgade processen vid framtagande av detaljplanen vilket ska garantera rättssäkerhet och medborgarinflytande. Genomgång av möjlig påverkan på befintliga bostäder i närområdet har lett till att påverkan kommer att ske men att den inte bedöms vara så stor att betydande olägenhet uppstår.

Angående utformning och placering enligt PBL 2 kap. 6 § så föreligger inga natur- eller kulturvärden på platsen. Stads- och landskapsbilden ses i ett geografiskt större perspektiv men hänsyn har även tagits till närmast liggande bostadshus vilket beskrivs mer i avsnitt ”Stadsbild, placering och gestaltning” under rubriken VANLIGT FÖREKOMMANDE SYNUNKTER. Helhetsverkan beskrivs av Boverket som ”hur olika element i miljön samspelar med varandra. En god helhetsverkan kan handla om hur byggnader längs en

gata ska placeras för att skapa ett trivsamt och sammanhållet gaturum, eller att ett exponerat taklandskap behöver hålla sig inom en viss färgskala. Utifrån ett områdes karaktär kan god helhetsverkan ligga såväl i variation som enhetlighet. Ett medvetet utformat avbrott kan också bidra till en god helhetsverkan.” Kommunen menar att nya byggnader som lånar utformningselement från befintlig bebyggelse i området men formar ett mer slutet, och mindre, gårdsrum kan bidra till en god helhetsverkan.

I Planbeskrivningen under avsnitt ”Motiv till planbestämmelser” går det att läsa mer om hur plankartans respektive reglering förhåller sig till detaljplanens syfte samt PBL Kap. 2. Se även vidare om stadsbild i Planbeskrivningen under avsnitten ”Planeringsförutsättningar – Stadsbild” samt ”Konsekvenser – Stadsbild”.

14. HSB BRF HELGONABACKEN I KUNGÄLV (INKOM 2022-10-28)

Styrelsen i Brf Helgonabacken vänder sig mot antalet bostäder och höjden på huskropparna. Den föreslagna bebyggelsen anknyter inte till kringliggande bebyggelse i enlighet med planens syfte och förslaget passar inte in i den arkitektur som ligger närmast området. Tvåvåningshus likt de som ligger i närheten hade varit mycket trevligare och passande.

Med högre hus och större huskroppar kommer fler människor i området vilket ändrar den dynamik som finns idag. Vi som bor i området har valt ett boende en bit från stadskärnan av den anledningen. Vi ser heller inga direkta åtgärder för att anpassa området till så mycket mer människor. Lekplatsen ser underdimensionerad ut. Det ser också ut som att sopbilen stannar i trafikerad väg vilket kan skapa farliga situationer då det är en svängd backe. Detta ser vi som ytterligare tecken på att ni tänker bygga för ambitiöst med avseende på antal bostäder.

Förtätning i all ära, men det finns mycket forskning på området och mycket av den pekar på att människor mår sämre av det. Vi förstår att det är ekonomi i det här och varje byggd bostad är pengar in. Men vi vädjar om att ni för en gångs skull tänker på de som bor här i området och reducerar er plan lite. Som vi ser det så bör en huskropp bort för att bereda plats för lekplats, sopbilar med mera. Vi vädjar också om lägre huskroppar med liknande arkitektur som finns i området även om vi gärna ser lite variation. Som vi ser det så skulle det bli finare med en eller två huskroppar om 3 våningar ut mot vägen och huskroppar om två våningar in mot Brf Helgonabacken. Låt inte girighet över fler bostäder förstöra ett fint och populärt område.

Vi önskar också god kommunikation under entreprenaden. Vi godtar inte övertidsjobb på kvällar och helger i någon större utsträckning. Vi förstår att ibland behövs det och då vill vi veta så att vi kan informera våra medlemmar. Det kan vara någon som jobbar natt och kanske då vill sova någon annanstans som exempel. Vi vill också få förklarat för oss hur byggtrafik och etablering kommer se ut. Vi har många barn i området och barn är nyfikna. Vi vill se att ni gjort allt för att säkra upp arbetsplatsen.

KOMMENTAR

Gestaltning, hushöjder, antal byggnader

Se ”Stadsbild, placering och gestaltning” under rubrik VANLIGT FÖREKOMMANDE SYNPKUNKTER.

Fler boende i området, antal bostäder/exploateringsekonomi

Se ”Ändrad markanvändning, antalet bostäder och boende” under rubrik VANLIGT FÖREKOMMANDE SYNPKUNKTER.

Lekplats

Detaljplanen säkrar att det finns utrymme för att skapa vistelseytor mellan husen och på den öppna gårdsytan. Hur lekmöjligheter anordnas inom fastigheten styrs inte i detaljplanen utan detta är upp till exploatören/fastighetsägaren.

Sopbilens angöring

Trafiksäkerheten bedöms som tillräcklig eftersom sophämtning sker några enstaka gånger per vecka. Nytt övergångsställe, vars anläggande hanteras i exploateringsavtal, kommer placeras och utformas med hänsyn till angöringsplatsen för högsta möjliga trafiksäkerhet.

Kommunikation under entreprenad

Byggnation inom Gaffelkremlan 1 görs inte i kommunens regi och hur entreprenaden sköts är inget som regleras i detaljplan. Den som bygger ansvarar för att följa gällande lagar och regler gällande exempelvis bullerstörningar. Förhållandena under byggtiden regleras i miljöbalken. Kommunen har hänvisat era önskemål om kommunikation gällande entreprenad, säkerhet, byggtrafik, etablering m.m. vidare till nuvarande fastighetsägare. Se vidare under "Störningar under byggtiden" under rubrik VANLIGT FÖREKOMMANDE SYNPUKTER.

15. FASTIGHETSÄGARE 4 (INKOM 2022-11-09)

Det har nyligen kommit till min kännedom att det planeras att byggas ett höghus precis i anslutning till min fastighet. Jag äger en av stamfastigheterna i Munkegärde och tror mig därför ha haft rätt till information samt tid att överklaga beslutet om byggnationen av Gaffelkremlan 1. Varför har ni inte tagit kontakt med mig?

Jag värdesätter min lugna och insynsskyddade tomt och nu ska det byggas 40–60 bostäder på höjden precis bakom mitt hus och dessutom på mycket liten yta? Som det är nu så har mina barn fri lejd till skolan utan att passera någon särskilt trafikerad väg – hur kommer det att påverkas framöver av detta bygge?

Det här är ingen typ av byggnad som smälter in i befintlig omgivning – det finns faktiskt ingen övrig bebyggelse av den här typen runt om i området sen tidigare? Ett femvåningshus mitt i ett villa- och radhusområde, hur kan man rimligtvis argumentera för att det anknyter till kringliggande bebyggelse?!

Värdeinsynen detta kommer att medföra på min fastighet i form av insyn i både kök, vardagsrum och sovrum är helt oacceptabel och det är otroligt märkligt att ingen information gått ut.

KOMMENTAR

Information samt rätt till överklagande

Vem som får ett utskick i brevlådan vid samråd av en detaljplan har inte att göra med stamfastigheter utan om vilka som bedömts vara direkt berörda av planförslaget. Ofta görs denna avgränsning till de fastigheter som direkt angränsar till planområdet. För att informationen om detaljplanen ska nå ut till så många som möjligt har samrådet även annonserats i Kungälv-Posten och Kungjorts på kommunens anslagstavla. Detaljplanen har även en hemsida som uppdateras kontinuerligt (www.kungalv.se/gaffelkremlan). Eftersom yttrande lämnats, där avsändaren lämnat namn och adress och anser sig vara berörd av planförslaget, kommer utskick erhållas framöver i samband med granskning och antagande.

I detaljplanearbetet har ännu inget beslut fattats som är möjligt att överklaga. Efter samråd sker granskning där ytterligare möjlighet finns att lämna synpunkter. Därefter sker beslut om antagande av detaljplan, beslut om antagande är ett beslut som kan överklagas. För att någon ska ha rätt att överklaga ett sådant beslut måste beslutet angå den klagande och ha gått denne emot. Den klagande måste även, innan granskningstiden gått ut, ha lämnat skriftliga synpunkter som kommunen inte tillgodosett i planen.

Insyn

Mellan närmsta bostadsfasad inom aktuell fastighet och föreslagen byggrättsgräns är det ca 70 meter. Avståndet bedöms med god marginal vara tillräckligt för att accepteras inom tätbebyggt område och i förhållande till den övergripande stadsbilden i Munkegärde. Mellan berörd fastighet och Gaffelkremlan 1 finns dessutom ett trädbevuxet parkområde

vilket ger insynsskydd och skärmar av längs hela fastighetsgränsen som vetter i riktning mot Gaffelkremlan 1. Planförslaget bedöms inte innebära en betydande påverkan på berörd fastighet med avseende på insyn.

Trafik

Inför granskning har planförslaget justerats med avseende på trafiksäkerhet. Ett nytt förhöjt övergångsställe ska anläggas norr om planområdet vilket bidrar till sänkta hastigheter. För befintligt övergångsställe nordöst om planområdet bedöms planförslaget inte innebära ökad risk för oskyddade trafikanter. I och med att utfarten från planområdet ligger ca 10 meter från övergångsstället kommer de tillkommande bilarna ha mycket låg hastighet. Trafik från bostäder längre in på Helgonagatan kan förväntas hålla lägre hastighet än de gör idag tack vare hastighetsdämpande åtgärder. Planförslaget innebär även att kvarteret, till skillnad från en verksamhet, inte alstrar några tunga transporter. Planförslaget bedöms inte innebära försämrade trafiksäkerhet för oskyddade trafikanter. Se även vidare under "Fordonstrafik och trafiksäkerhet" under rubrik VANLIGT FÖREKOMMANDE SYN-PUNKTER.

Gestaltning/anknytning till kringliggande bebyggelse

Se avsnitt "Stadsbild, placering och gestaltning" under rubrik VANLIGT FÖREKOMMANDE SYN-PUNKTER.

Värdeminskning

Se avsnitt "Värdeminskning" under rubriken VANLIGT FÖREKOMMANDE SYN-PUNKTER.

BOSTADSRÄTT SINNEHAVARE, HYRESGÄSTER OCH BOENDE

16. PRIVATPERSON 1 (2 PERSONER) (INKOM 2022-10-18)

Angående byggnation av Gaffelkremlan 1. Ni skriver att utformningen av bebyggelsen anknyter till kringliggande bebyggelse. Vi boende på Munkegårde undrar om ni på Samhälle och utveckling över huvud taget har varit på Munkegårde och tittat. Här är en låg bebyggelse med villor och radhus = två våningar. Vi vill inte ha ett nytt Kongahälla. Nuvarande verkstadsbyggnad är åtta meter hög och någon högre bebyggelse är otänkbar.

Vi köpte XXX år ÅÅÅÅ (50-tal). Vårt boende har varit en idyll tills ni kom med er vansinniga byggplan, den har tagit livsglädjen från oss. Boråsfirman som nu är ägare till Gaffelkremlan 1 är bara ute efter att tjäna så mycket pengar som möjligt och kör fullständigt över oss närboende.

KOMMENTAR

Gestaltning/Anknytning till befintlig bebyggelse

Under detaljplanarbetet har befintlig bebyggelse och stadsbild i området studerats både genom flertalet platsbesök samt analyser av bland annat kartmaterial, foton/bilder och 3D-modellering. Inför granskning har planbeskrivningen kompletterats gällande nuvarande stadsbild, hur planförslaget förhåller sig till denna samt konsekvenser för stadsbilden. Planförslaget har även justerats genom att förtydliga detaljplanens syfte och en utformningsbestämmelse har lagts till för att bebyggelsen bättre ska anknyta till kringliggande bebyggelse. Byggnadernas högsta tillåtna nockhöjd har inte justerats då förslagen nockhöjd fortsatt bedöms lämplig i förhållande till stadsbilden.

Se vidare under avsnitt "Stadsbild, placering och gestaltning" under rubrik VANLIGT FÖREKOMMANDE SYN-PUNKTER.

Exploateringens omfattning

Sedan 1950-talet har den största förändringen i området varit själva utbyggnaden av Munkegårde som skedde i slutet av 1970-talet till början av 1980-talet. Då förvandlades

Munkegårde drastiskt och gick från landsbygd till bostadsområde. Vilken genomgripande förändring detta var syns på flygfoton i planbeskrivningen.

Se även avsnitten "Antalet bostäder och boende" och "Stadsbild, placering och gestaltning" under rubriken VANLIGT FÖREKOMMANDE SYNUPUNKTER.

17. PRIVATPERSON 2 (2 PERSONER) (INKOM 2022-10-28)

Vad vi kan se på ritningen så verkar samtliga av de nya husen växt en våning vilket kommer ha inverkan på vår utsikt över landskapet vilket vi tycker är mycket tråkigt. Om husen hade varit en våning lägre så hade vi inte påverkats lika mycket av denna byggnation.

Sedan har jag en oro över bygget i form av sprängningar i marken. Vårt radhus står på berggrunden och vi vill inte att grunden påverkas negativt på något sätt som kan ge oss dyra reparationskostnader. En annan oro till grund av sprängningarna är närheten till skola och förskola. Vi har själva barn som går där och vill inte att de skall påverkas negativt.

En sista punkt är ökad insyn i vårt radhus men detta kan enkelt lösas genom att plantera fler och högre träd mellan nybygget och radhusen. Vi har idag en trädlinje mellan oss och industritomten där vi bland annat har en hög tall. Om de planterar flera lika höga träd blir insynen inte något större problem.

Annars välkomnas byggandet av fler bostäder så vi får fler boende i området men hoppas på att det blir boenden som människor har råd med.

KOMMENTAR

Utsikt

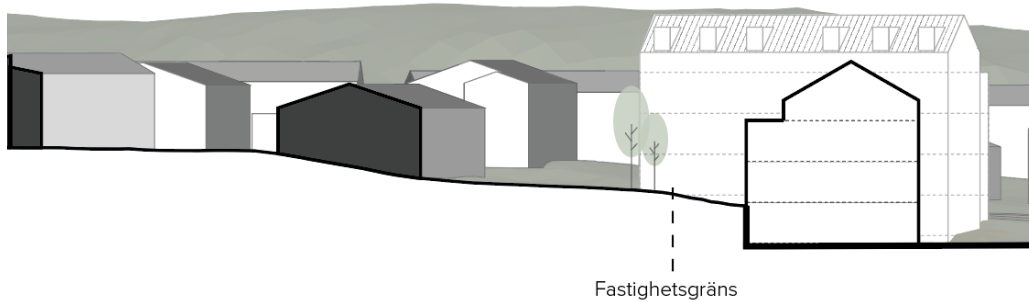
Byggrätten längs Gaffelkremlans sydvästra gräns har 3 meter lägre nockhöjd (motsvarande en våning) jämfört med byggrätterna i norra delen av planområdet. Den lägre nockhöjden är bedömd med hänsyn till att minska påverkan på befintlig bebyggelse i sydväst. Det översta våningsplanet ska även vara indraget från fasadliv sett från sydväst. Planförslaget innebär dock en påverkan på utsikten från närmast intilliggande byggnader i sydväst (se sektion nedan under rubriken Insyn). Det allmänna intresset, och kommunens skyldighet, att planera för bostadsförsörjningen liksom att hushålla med markresurser väger tungt jämfört med det enskilda intresset av att ha en oförändrad utsikt. Påverkan på utsikten bedöms inte så stor att ytterligare anpassningar av byggrätterna än de som redan gjorts krävs.

Påverkan från sprängning

Gällande bullerstörning och skador från sprängning se avsnitt "Störningar under byggtiden" under rubriken VANLIGT FÖREKOMMANDE SYNUPUNKTER.

Insyn

Föreslagen närmaste byggrätt ligger ca 20 m från balkong, längre från fasad. En trädrad ligger mellan befintlig byggnad och föreslagen ny bebyggelse. Sannolikheten är stor att träd inom Gaffelkremlan 1 kommer behöva tas ner i samband med anordnande av anläggning för dagvattenhantering. De flesta träden längs den aktuella fastighetsgränsen står dock befintlig bostadsrättsförening över. Dessa träd kan fortsatt verka insynsskyddande om de bevaras. Sektionen nedan illustrerar avstånd och höjdförhållande mellan befintligt hus (till vänster i bild) och byggrätt på Gaffelkremlan 1 (till höger i bild).



*Nord-sydlig sektion genom planområdet och intilliggande bostadsområde, sett från öster.
Planområdet/Gaffelkremlan 1 till höger i bild med exempel på möjlig byggnation illustrerad.*

18. PRIVATPERSON 3 (INKOM 2022-10-30)

Jag tycker inte att ett bostadskvarter i form av höga hus på 3-5 våningar i betong gifter sig väl med hus och radhus.

Byggnader i betong hör inte hemma här. Jag tycker att den maximala nockhöjden är alldeles för hög på samtliga byggnader.

Enligt detaljplanen måste parkeringsplatser byggas under marknivå. Eventuella sprängningar riskerar att skada byggnader i närheten. Risken skulle vara lägre om det i stället byggs hus eller radhus.

Jag tycker att det är bra att ni vill bygga nya bostäder men de borde vara lägre, max 2 våningar och helst hus eller radhus.

KOMMENTAR

Höjd på bebyggelse, byggnadsmaterial

Gällande byggnation i betong så reglerar detaljplanen varken val av stomme eller fasadmateriäl. I planbeskrivningen anges att fasadkulör och -material ska samspela med kringliggande bebyggelse och att den nya bebyggelsen med fördel kan utformas med träfasad. Eftersom kringliggande bebyggelse visar på variation i såväl fasadmateriäl som -kulör bedöms det finnas flera olika sätt att gestalta den nya bebyggelsen för att denna ska samspela med befintlig miljö och det bedöms därför inte vara motiverat att reglera detta med planbestämmelser.

Mer om detta samt om byggnadernas höjd går att läsa i avsnitt "Stadsbild, placering och gestaltning" under rubriken VANLIGT FÖREKOMMANDE SYNPKUNKTER.

Parkering och skador från sprängning

Att anlägga parkering under mark är ett möjligt alternativ för att lösa parkeringsbehovet. Det är dock inget krav som detaljplanen reglerar. Antalet parkeringsplatser som behöver anordnas beror på antalet bostäder och fastställs vid bygglov. Gällande skador från sprängning se avsnitt "Störningar under byggtiden" under rubriken VANLIGT FÖREKOMMANDE SYNPKUNKTER.

19. PRIVATPERSON 4 (INKOM 2022-10-30)

Jag tycker inte att ett bostadskvarter i form av höga hus på 3-5 våningar i betong gifter sig väl med hus och radhus.

Byggnader i betong hör inte hemma här. Jag tycker att den maximala nockhöjden är alldeles för hög på samtliga byggnader.

Enligt detaljplanen måste parkeringsplatser byggas under marknivå. Eventuella sprängningar riskerar att skada byggnader i närheten. Risken skulle vara lägre om det i stället byggs hus eller radhus.

Jag tycker att det är bra att ni vill bygga nya bostäder men de borde vara lägre, max 2 våningar och helst hus eller radhus.

KOMMENTAR

Se svar som givits på yttrande nummer 18. Se även avsnitt " Stadsbild, placering och gestaltning" samt "Störningar under byggtiden" under rubriken VANLIGT FÖREKOMMANDE SYNPUNKTER.

20. PRIVATPERSON 5 (INKOM 2022-10-30)

Jag tycker inte att ett bostadskvarter i form av höga hus på 3-5 våningar i betong gifter sig väl med hus och radhus.

Byggnader i betong hör inte hemma här. Jag tycker att den maximala nockhöjden är alldeles för hög på samtliga byggnader.

Enligt detaljplanen måste parkeringsplatser byggas under marknivå. Eventuella sprängningar riskerar att skada byggnader i närheten. Risken skulle vara lägre om det i stället byggs hus eller radhus.

Jag tycker att det är bra att ni vill bygga nya bostäder men de borde vara lägre, max 2 våningar och helst hus eller radhus.

KOMMENTAR

Se svar som givits på yttrande nummer 18. Se även avsnitt " Stadsbild, placering och gestaltning" samt "Störningar under byggtiden" under rubriken VANLIGT FÖREKOMMANDE SYNPUNKTER.

21. PRIVATPERSON 6 (INKOM 2022-10-30)

Jag tycker inte att ett bostadskvarter i form av höga hus på 3-5 våningar i betong gifter sig väl med hus och radhus.

Byggnader i betong hör inte hemma här. Jag tycker att den maximala nockhöjden är alldeles för hög på samtliga byggnader.

Enligt detaljplanen måste parkeringsplatser byggas under marknivå. Eventuella sprängningar riskerar att skada byggnader i närheten. Risken skulle vara lägre om det i stället byggs hus eller radhus.

Jag tycker att det är bra att ni vill bygga nya bostäder men de borde vara lägre, max 2 våningar och helst hus eller radhus.

KOMMENTAR

Se svar som givits på yttrande nummer 18. Se även avsnitt " Stadsbild, placering och gestaltning" samt "Störningar under byggtiden" under rubriken VANLIGT FÖREKOMMANDE SYNPUNKTER.

22. PRIVATPERSON 7 (INKOM 2022-10-30)

Jag tycker inte att ett bostadskvarter i form av höga hus på 3–5 våningar i betong gifter sig väl med hus och radhus.

Byggnader i betong hör inte hemma här. Jag tycker att den maximala nockhöjden är alldeles för hög på samtliga byggnader.

Enligt detaljplanen måste parkeringsplatser byggas under marknivå. Eventuella sprängningar riskerar att skada byggnader i närheten. Risken skulle vara lägre om det i stället byggs hus eller radhus.

Jag tycker att det är bra att ni vill bygga nya bostäder men de borde vara lägre, max 2 våningar och helst hus eller radhus.

KOMMENTAR

Se svar som givits på yttrande nummer 18. Se även avsnitt "Stadsbild, placering och gestaltning" samt "Störningar under byggtiden" under rubriken VANLIGT FÖREKOMMANDE SYNPUNKTER.

23. PRIVATPERSON 8 (INKOM 2022-10-30)

Att smälla upp ett 3–5 våningshus kräver en del förarbete såsom sprängning och pålning. Detta kommer med största sannolikhet skada alla bostäder i närområdet och då är det ni som kommer vara ansvariga för detta. Det är väldigt dyrt med alla sprickbildningar med närliggande hus att fixa, både inne i lägenheten och på fasaden och med tanke på att min radhuslänga ligger på en jordtopp så riskerar detta att förvärra saken. Detta kommer givetvis att anmälas.

Sedan finns det en generell stadsbild i Munkegärde som måste respekteras. Att smälla upp en gigantisk betongklump i ett bostadsområde där formspråket talar helt annat är ett stort bekymmer.

Vi som bor där har inget problem med att det ska byggas bostäder men då måste ni respektera omgivningen. Hus eller radhus är det som är korrekt.

KOMMENTAR

Se svar som givits på yttrande nummer 18. Se även avsnitt "Stadsbild, placering och gestaltning" samt "Störningar under byggtiden" under rubriken VANLIGT FÖREKOMMANDE SYNPUNKTER.

24. PRIVATPERSON 9 (2 PERSONER) (INKOM 2022-10-30)

Jag överklagar med detta brev detaljplanen på Gaffelkremlan 1 i Munkegärde.

I er områdesbeskrivning så framgår det att det idag finns villor och 2-3vånings bostadshus och radhus. Om man tittar på området så ser man att söder ut från planområdet så är det enbart 2 vån radhus och till väster likadant. Till öster så sluttar marken ner och där nedanför ligger 2 vån villor och radhus. Mot norr så sluttar det också nedåt och där ligger 2 vån med källare bostadshus. De enda bostäder som sträcker sig upp med 3 vån ligger betydligt närmare Karebyvägen i norr och mot berg/skog i Nordvästra riktningen. Befintlig verkstadsbyggnad kan sägas vara 2vånings hus om man ser till höjden. Det ni nu föreslår är att närmast söderut så skall huset vara 2-3våningar och det pratas om garage i bottenvåning alt nedsprängt i en källarvåning. Närmast Helgonagatan så föreslås husen bli 3-4våningar höga. Om man ser estetiskt på detta så vill man alltså mitt i 2vånings område bygga hus som är 3-4våningar höga mitt i Munkegärde området. Detta kommer estetiskt sätt att sticka ut på ett negativt sätt i ett område som är tänkt för barnfamiljer och ett lummigt boende.

Personligen så kommer jag att drabbas av att min utsikt över böljande skog runt om kommer att totalt sett att försvinna. Jag kommer att ha balkonger och fönster som kommer att ha direkt insyn i två av mina sovrum, kök och vardagsrum. Min utsikt kommer att täckas av en husfasad. Solljuset på morgonen som jag kan njuta av på balkong och på altan kommer att vara ett minne blott. Helt klart så kommer ljuset in i mitt hem att påverkas negativt. Värdeminskning på min radhuslänga kommer att vara kännbar för vem vill ha utsikt rätt in i en husfasad och uppleva att rummen blir mörka och burriga.

Ni påstår också att det finns närhet till dagis/fritids men om man i tilltänkt projekt planerar 60st lägenheter så är garanterat 50% av dessa beroende av dagis/fritids och det finns inga platser lediga idag för de barn som redan bor i området. Så underlaget saknas att ta in fler barnfamiljer utan att bygga ut denna verksamhet.

Även parkeringsfrågan är intressant att ta upp. Byggnormen säger 0,7 parkeringar per lägenhet och vi ser redan idag att parkeringen närmast Pizzerian är full varje eftermiddag/kväll. Det är en gammal norm och vi ser att fler och fler snarare har 2st bilar/hushåll. Där av mitt påpekande om parkeringsplatsen vid pizzerian. Den är full idag varje kväll/natt. Vart skall de nya bostäderna välja att parkera? Kanske de kommer ta dagis/fritids parkeringsplatser norr om området. Vilka problem kommer detta att medföra?

Om man skall spränga ned för parkeringsplatser så ser jag en uppenbar risk vid sprängning att det kommer att orsaka problem på bef bebyggelse som i många fall ligger på berg eller väldigt nära berg i grunden. Om man vill bygga på denna tomt så bör planen smälta in i bef bebyggelsens uppbyggnad och enbart vara max 2 våningar totalt sett. Det stör inte bef bebyggelse med ovanstående anmärkningar och det ser harmoniskt ut som helhet för området. Även vattentrycket i ledningarna hänvisar ju till att området inte är planlagt till mer än 2våningshus på höjderna. Nu måste VA enheten tryck höja dessa hus för att klara av att bygga 3-4 våningar. Så vad har förändrats från det att området planerades till idag??

Kan en byggfirmas ambitioner att få ut mer lägenheter per m2 enbart ligga till grund för att man helt sonika skall ändra befintliga detaljplaner och strunta i en estetisk framtoning av ett område? Dessutom att misshandla bef bostadsinnehavare som köpt i ett väldigt vackert och barnvänligt område?

Härmed överklagar jag er detaljplan Gaffelkremlan 1

KOMMENTAR

Överklagan

Inget överklagningsbart beslut har än så länge fattats. Samrådet som genomförts är det första tillfället där invånare, myndigheter, fastighetsägare med flera ges möjlighet att ta del av detaljplaneförslaget och lämna in synpunkter. Efter samråd sammanställs inkomna synpunkter och planförslaget bearbetas. Därefter ställs förslaget ut på nytt i det som kallas Granskning. Under granskningen får invånare, berörda myndigheter, fastighetsägare med flera återigen möjlighet att ta del av kommunens förslag och lämna in synpunkter. Sedan sammanställs synpunkter som inkommit under granskningstiden och först därefter kan planförslaget antas av kommunstyrelse eller kommunfullmäktige. Det politiska beslutet att anta en detaljplan kan överklagas.

Mer information om detaljplaneprocessen finns på:

www.kungalv.se/Bygga--bo--miljo/samhallsplanering/detaljplanering/planprocessen/

Stadsbild

Se avsnittet "Stadsbild, placering och gestaltning" under rubriken VANLIGT FÖREKOMMANDE SYNPUNKTER.

Utsikt

Byggrätten längs Gaffelkremlans sydvästra gräns har 3 meter lägre nockhöjd (motsvarande en våning) jämfört med byggrätterna i norra delen av planområdet. Den lägre nockhöjden är bedömd med hänsyn till att minska påverkan på befintlig bebyggelse i sydväst. Det översta våningsplanet ska även vara indraget från fasadliv sett från sydväst. Planförslaget innebär en påverkan på utsikten från närmast intilliggande byggnader i sydväst och från föreslagen byggrätt längst västerut längs Helgonagatan (se sektion i svar till yttrande 17 under rubriken Insyn). Påverkan bedöms dock inte så stor att ytterligare anpassningar av byggrätterna än de som redan gjorts krävs.

Skuggning/solljus

Skugga från föreslagen bebyggelse når inte närmast intilliggande byggnad eller tomt i sydväst under några av de studerade klockslagen i genomförd sol- och skuggstudie. Föreslagna byggrätters placering och vinkel i förhållande till solen och till bakomliggande radhus gör att skuggning av bakomliggande radhus i sydväst endast kan ske när solen kommer från nordost vilket innebär mycket tidig morgon (före kl. 06) under en tremånadersperiod. Påverkan bedöms inte vara betydande. Planbeskrivningen har uppdaterats med sol- och skuggstudie.

Värdeminskning

Se avsnitt "värdeminskning" under rubriken VANLIGT FÖREKOMMANDE SYNPUNKTER.

Kapacitet dagis/fritis/skola

Se avsnitt "Antalet bostäder och boende" under rubriken VANLIGT FÖREKOMMANDE SYNPUNKTER.

Parkering

Parkeringsplatser för de nya bostäderna ska anordnas inom fastigheten i enlighet med kommunens gällande parkeringsnorm. Boendeparkering ska inte ske inom andra befintliga parkeringsytor utanför fastigheten Gaffelkremian 1.

Sprängning

Se avsnitt "Störningar under byggtiden" under rubriken "VANLIGT FÖREKOMMANDE SYNPUNKTER".

Vattentryck VA, antal våningar

Kommunen förordar en lokal tryckstegring, alltså att den anordnas inom egen fastighet. En sådan anläggning installeras, bekostas och driftas privat.

För kommentarer om varför mer än två våningar tillåts på platsen se avsnittet "Stadsbild, placering och gestaltning" under rubriken VANLIGT FÖREKOMMANDE SYNPUNKTER.

Exploateringsgraden

Se avsnitt "Antalet bostäder och boende" under rubriken VANLIGT FÖREKOMMANDE SYNPUNKTER.

25. PRIVATPERSON 10 (INKOM 2022-10-31)

Så som Styrelsen i brevet antyder finns nog andra intressen bakom förslaget. Jag tycker att hela förslaget borde göras om så att planerad bebyggelse harmoniserar med befintlig bebyggelse på området. Har ni gjort en ordentlig konsekvensanalys och tagit hänsyn till alla parametrar?

KOMMENTAR

Angående förhållningssätt till omgivande bebyggelse se avsnitt "Stadsbild, placering och gestaltning" under rubrik VANLIGT FÖREKOMMANDE SYNPUNKTER.

En så kallad "undersökning av betydande miljöpåverkan" gjordes i ett tidigt skede och länsstyrelsen delar fortfarande kommunens bedömning att ett genomförande av planförslaget inte bedöms medföra betydande miljöpåverkan. Detta betyder i praktiken att planförslagets konsekvenser har analyserats och bedömts acceptabla. Inför granskningen av detaljplanen har beskrivningen av planförslagets konsekvenser uppdaterats och utökats i Planbeskrivningen.

Vid planläggning vägs olika allmänna och enskilda intressen mot varandra. Det allmänna intresset, och kommunens skyldighet, att planera för bostadsförsörjningen väger tungt liksom att hushålla med markresurser.

26. PRIVATPERSON 11 INKOM 2022-10-31)

Vi är emot det planerade bygget Gaffelkremlan 1. Vi är emot att det planeras byggas 3 och 5 vån hus. Det förstör trivseln i vårt område här på Helgonagatan. Det känns som Kungälv Kommun kör över oss totalt när de planerar som de gör. Hur svårt kan det vara att bygga i befintlig stil, radhus och två våningshus. 3- och 5 vån hus skapar otrivsel, tar bort ljus för oss på Helgonagatan. Tar bort sikt när höghus planeras byggas precis vid vägen. Vi är mycket besvikna på er!

Ni kan konsten att få folk och boende att må dåligt i sina hem pga era beslut.

Bygg i befintlig stil radhus och 2 våningshus som Brf Millestolpe och Brf Helgonabacken.

KOMMENTAR

Angående hushöjder och stadsbilden se avsnitt "Stadsbild, placering och gestaltning" under rubriken VANLIGT FÖREKOMMANDE SYNUPUNKTER.

Det aktuella området ligger väster om planområdet och riskerar därför skuggning under tidig morgon. En solstudie har genomförts efter samrådet vilken visar att föreslagen exploatering skuggar parkeringen vid höst- och vårdagjämning vid klockan nio. Solen går upp ca kvart över sex respektive klockan sju vår- och höstdagjämning vilket ger två till tre timmar av potentiell skugga. Påverkan bedöms som begränsad.

27. PRIVATPERSON 12 (2 PERSONER) (INKOM 2022-10-31)

Ställer mig frågande till husens utformning. Husens utformning är fortfarande oklar, vilket gör att man inte kan få en rättvis bild av hur man har tänkt att utforma husen. Den 3D-modell som visas på kommunens hemsida, eller den bild som visas på exploatörens hemsida kan knappast sägas smälta in i befintlig bebyggelse, vilket planen anger som krav.

Exploatören anger 65 lägenheter på sin hemsida, medan detaljplanen anger max 60 lägenheter. Så slutligt utfall är inte klart. Ovisst för närboende. Högsta höjden blir högre än närliggande byggnader, vilket inte heller smälter in i befintlig bebyggelse.

Trafiken kommer att öka på Helgonagatan, inte bra för närmiljön. Har man tittat på trafiksituationen på morgnarna när barn skall lämnas på förskolan mittemot, samtidigt som folk skall åka till sina arbeten?

Hur blir trafiken i korsningen Munkegärdegatan/Helgonagatan?

Har man tittat på snöskottningen, om man förtätar?

Har Kungälv Energi tagit med i sin kalkyl att även närliggande fastighetsägare kommer att öka sin elförbrukning inom kort, pga ökat antal elbilar och fler laddplatser i närområdet? Kommer elen att räcka till hela området?

Kommer husen att vara i hyresrättsform eller bostadsrättsform?

Varför planeras byggnaderna så tätt intill vägen? Vore bättre att flytta in dem längre in på tomten, för trafiksäkerhetens skull. Nu blir hela kurvan ännu mer skymd än vad den redan är, om den skall kantas av 5-våningshus.

Hur påverkas parkeringsytan söder om tomtgränsen?

Hur lång byggtid kommer det att bli? Bygget kommer ju att bli störande för alla närboende. Både gällande ljud- och trafikmässigt. Hur skall dessa störningar minimeras? Detta bör kravställas i detaljplanen! T.ex. genom att ljud störande arbeten (sprängning, pålning etc) endast får pågå exempelvis 2 timmar/dag.

För förskolan kommer störande ljud att påverka de små barnen som behöver sova mitt på dagen ordentligt. Så mitt förslag är att man tänker om och bygger nya verksamhetslokaler på tomten. Bygg gärna något nytt där själva verkstaden står idag. Men bygg inte för nära

vägen. Kurvan är skyddad redan idag, förslaget kommer att göra det ännu sämre. Bygg hellre äldreboende eller vårdcentral. Eller kanske kontorslokaler och/eller någon lättare tillverkning kan funka. Eller varför inte bygga kommunens första "nattis"?

KOMMENTAR

Gestaltning/anknytning till befintlig bebyggelse

Se avsnitt "Stadsbild, placering och gestaltning" under rubriken VANLIGT FÖREKOMMANDE SYNPUKTER.

Antal bostäder

Detaljplanen reglerar byggnadsarea samt nockhöjd vilket ger en viss volym. Antalet lägenheter regleras inte i detaljplanen. Hur många lägenheter som ryms inom volymen beror på hur stora lägenheter som byggaktören väljer att bygga. I detta fall påverkas även antalet möjliga bostäder av vilken parkeringslösning byggaktören väljer. Med tiden kan lägenheter dessutom delas eller slås ihop vilket påverkar antalet. Detaljplanen anger en maximal exploatering om ca 55–60 lägenheter men beroende på bland annat lägenhetsstorlek samt parkeringslösning kan faktiskt antal bostäder bli något högre eller lägre. I dagsläget planerar exploatören ca 40 nya bostäder men detta kan komma att förändras.

Trafik

Den låga hastigheten, att gång- och cykelnätet är separerat från biltrafiken samt de låga trafikmängderna genererar inget behov av förändring av Helgonagatans anslutning till Muinkegärdegatan. Korsningen kommer fungera på samma sätt den gjort hittills.

Snöskottning

Ansvar för snöröjning kommer inte förändras. Fastighetsägare är ansvariga för snöröjning på egen fastighet. Snöröjning ingår i väghållaransvar och kommunen är väghållare för Helgonagatan.

Elförbrukning

Befintlig transformatorstation bedöms ha tillräcklig kapacitet för att försörja det nya bostadsområdet förutsatt att fastigheten ansluts till fjärrvärmenätet, vilket byggaktören avser att göra. Om en ny transformatorstation skulle komma att behövas i framtiden så är det möjligt att placera denna inom kommunal mark på norra sidan av Helgonagatan, mellan befintlig förskola och GC-väg. Detta framgår av avsnittet "Teknisk försörjning" med underrubrik "EI" i planbeskrivningen.

Hyresrätt eller bostadsrätt?

Bostäders upplåtelseform regleras inte i detaljplaner. Upplåtelseform kan även ändras med tiden.

Placering nära vägen

Byggnaderna kan som närmast placeras ca 5,5 - 6 meter från nuvarande väggkant. Befintlig byggnad ligger som närmast 5 meter från väggkant. Påverkan på trafiksäkerhet, sikt med mera har analyserats under detaljplanearbetet.

För vidare kommentarer om trafiksäkerhet se avsnitt "Fordonstrafik och trafiksäkerhet" under rubriken VANLIGT FÖREKOMMANDE SYNPUKTER.

Parkeringsytan söder om tomtgränsen

Parkeringsplatser för de nya bostäderna ska anordnas inom fastigheten i enlighet med kommunens gällande parkeringsnorm. Boendeparkering ska inte ske inom andra befintliga parkeringsytan utanför fastigheten Gaffelkremlan 1. Parkeringar utanför fastighetsgräns till Gaffelkremlan 1 påverkas därmed inte av exploateringen.

Byggtid och störningar

När byggnationen startar och hur lång tid den tar påverkas av en mängd faktorer. Kommunen kan ha viss insyn i processen i samband med bygglov och byggnmälan men ingen information finns i detta skede av planprocessen.

Gällande störningar under byggtiden se avsnitt "Störningar under byggtiden" under rubriken VANLIGT FÖREKOMMANDE SYNPKTER.

Bygg äldreboende, vårdcentral eller liknande istället

Övergripande behov av kommunal service hanteras på annan nivå i den kommunala planeringen, inte inom aktuell detaljplan. I förekommande lokaliseringstuderingar för kommunal service har inte Gaffelkremlan 1 varit aktuell. Planbesked har givits för att utreda bostäder på platsen och detta är alltså syftet med detaljplanen.

28. PRIVATPERSON 13 (INKOM 2022-11-01)

Jag förstår att det är ekonomiskt fördelaktigt för byggaren att bygga så mycket som möjligt och så tätt som det bara går. Jag förstår också att det från kommunen ses som en möjlighet till fler bostäder och skatteintäkter för kommunen.

Jag förstår däremot inte hur ni anser att det anknyter och passar in mot befintlig bebyggelse. Hela området består av låg bebyggelse med tvåvåningshus. Husen i förslaget är en ren katastrof med hus som är 14-18m höga som ni tycker att vi ska acceptera som närmaste granne. Man måste ha haft en mängd möten men många inblandade tjänstemän. Det kan inte väl inte finnas någon enda frisk person av dessa som tycker det skulle vara ok att det slogs upp ett sådant malplacerat hus direkt utanför deras egen tomtgräns? Har ingen funderat på hur tokigt det blir eller är det så att när det inte är i deras egen närhet så bryr de sig inte.

Jag tycker det är en katastrof för hela området och en stor skam för Kungälv om det drivs igenom & genomförs på det här sättet som förslaget ser ut. Det kommer att förstöra hela området. 65 nya lägenheter kommer bland annat att innebära väldigt mycket mer trafik i området, som redan idag har hög trafik, med de säkerhetsrisker det innebär. Minst 65 men troligtvis uppemot 100 bilar som ska parkeras Plus gästparkeringar. Hur löser ni det? Ska de parkera på gatorna där det är parkeringsförbud? Utanför pizzerian finns parkeringar men de är nästan alltid fulla.

När jag själv köpte min lägenhet stod det på stadsplanen byggnadshöjd 8m på tomten som ska bebyggas. Jag kunde inte i min vildaste fantasi tro att det skulle kunna med ett pennstreck ändras till 18m och hade jag förstått det hade jag aldrig någonsin köpt den. Min uteplats vetter direkt mot de lägre av husen (14m) och det kommer att innebära att min och mina närmsta grannars utsikt, både från uteplats och från balkongen, kommer att ersättas av en hög ful fasad. Vi kommer att se rätt in i en vägg, med full insyn från en mängd lägenheter och balkonger. Hur kan det vara tillåtet att ens fundera på att bygga på det sättet?

Bostaden är för de allra flesta den största investering man gör i sitt liv och om värdet halveras av ett sådan plötslig vansinnesförändring, hur ska någon våga köpa en bostad i Kungälv i framtiden? Det liggande förslaget kanske ni låta bygga någon annanstans. Det finns gott om mark där det inte förstör befintliga trivsamma områden.

Önskar att ni tar ett rejält omtag och reviderar förslaget till tvåvåningshus i stället som passar in i området

KOMMENTAR

Exploateringsekonomi

Se avsnitt "Antalet bostäder och boende" under rubriken VANLIGT FÖREKOMMANDE SYNPKTER.

Gestaltning/anknytning till befintlig bebyggelse

Se avsnitt "Stadsbild, placering och gestaltning" under rubriken VANLIGT FÖREKOMMANDE SYNPKTER.

Trafik och parkering

Angående trafik se avsnitt "Fordonstrafik och trafiksäkerhet" under rubriken VANLIGT FÖREKOMMANDE SYNPUNKTER.

Parkering ska anordnas inom egen fastighet och enligt kommunens parkeringsnorm. Antalet bostäder som är möjliga att bygga inom kvartersmarken beror delvis på vilken parkeringslösning som väljs. Mer information finns i planbeskrivningen under rubriken "Gator och trafik" avsnitt "Parkering". Att parkeringsnormen uppnås bevakas i efterkommande bygglovskede.

Ändrad hushöjd påverkar utsikt och insyn

Föreslagen närmaste byggrätt ligger ca 15 meter från balkong på vån 2. Byggrätten längs Gaffelkremlans sydvästra gräns har 3 meter lägre nockhöjd (motsvarande en våning) jämfört med byggrätterna i norra delen av planområdet. Den lägre nockhöjden är bedömd med hänsyn till att minska påverkan på befintlig bebyggelse i sydväst. Det översta våningsplanet ska även vara indraget från fasadliv sett från sydväst. Planförslaget innebär dock en påverkan på utsikten från närmast intilliggande byggnader i sydväst (se sektion i svar till yttrande 17 under rubriken Insyn). Det allmänna intresset, och kommunens skyldighet, att planera för bostadsförsörjningen liksom att hushålla med markresurser väger tungt jämfört med det enskilda intresset av att ha en oförändrad utsikt. Påverkan på utsikten bedöms inte så stor att ytterligare anpassningar av byggrätterna än de som redan gjorts krävs.

En trädrad ligger mellan befintlig byggnad och föreslagen ny bebyggelse. Sannolikheten är stor att träd inom Gaffelkremlan 1 kommer behöva tas ner i samband med anordnande av anläggning för dagvattenhantering. De flesta träden längs den aktuella fastighetsgränsen rör dock befintlig bostadsrättsförening över. Dessa träd kan fortsatt verka insynsskyddande om de bevaras.

Skuggning/solljus

Skugga från föreslagen bebyggelse når inte närmast intilliggande byggnad eller tomt i sydväst under några av de studerade klockslagen i genomförd sol- och skuggstudie. Föreslagna byggrätters placering och vinkel i förhållande till solen och till bakomliggande radhus gör att skuggning av bakomliggande radhus i sydväst endast kan ske när solen kommer från nordost vilket innebär mycket tidig morgon (före kl. 06) under en tremånadersperiod. Påverkan bedöms inte vara betydande. Planbeskrivningen har uppdaterats med sol- och skuggstudie.

Värdeminskning, bättre att bygga på annan plats

För kommentar om värdeminskning se avsnitt "Värdeminskning" under rubrik VANLIGT FÖREKOMMANDE SYNPUNKTER.

Vid planläggning vägs olika allmänna och enskilda intressen mot varandra. Det allmänna intresset, och kommunens skyldighet, att planera för bostadsförsörjningen väger tungt. Att bygga bostäder i kollektivtrafikhärlägen på mark som redan är ianspråktagen är ett sätt att hushålla med markresurser. Att bygga på platser där bebyggelse inte finns ger ett utspritt bebyggelsemönster som är svårt att försörja med kollektivtrafik och som innebär större kostnader för kommunal service såsom hemtjänst. Aktuellt område är en lämplig plats jämfört med många andra då den inte innebär ianspråktagande av jungfrulig mark såsom jordbruksmark, rekreationsområde eller bostadsnärlägen grönområde. Förutsättningar på platsen är även gynnsamma utifrån att det utgör fast mark, inte är förknippat med översvämningssproblematik, inte har några naturvärden eller fornlämningar med mera.

29. PRIVATPERSON 14 (INKOM 2022-11-02)

Angående den föreslagna nybyggnationen på Gaffelkremlan 1 vill jag som boende på Helgonagatan 45 kraftigt ifrågasätta de nuvarande planer som finns.

Bebyggelsen som föreslås passar ej in i kvarteret, ökar trafiken vid förskola samt lekplats/fotbollsplan där det idag redan är mycket trafik.

Någon form av bostäder kan kanske byggas på tomten men den lämpar sig bättre för ex 6 st små lägre radhus eller liknande om det överhuvudtaget måste byggas där.

Det bör finnas bättre mark för flerfamiljshus än denna tomt. Munkegårde är tillräckligt förtätat som det är idag.

KOMMENTAR

Bebyggelsen passar inte in, ökad trafik

För kommentar om gestaltning Se avsnitt "Stadsbild, placering och gestaltning" under rubriken VANLIGT FÖREKOMMANDE SYNPUNKTER.

Den tillkommande trafiken kommer inte passera förskola eller lekplats/fotbollsplan då målpunkter för biltrafik nås genom att köra österut på Helgonagatan. För ytterligare kommentarer avseende biltrafik se avsnitt "Fordonstrafik och trafiksäkerhet" under rubriken VANLIGT FÖREKOMMANDE SYNPUNKTER.

Bygg på annan plats, Munkegårde är redan tillräckligt tätt

Att bygga bostäder i kollektivtrafikhäna lägen på mark som redan är ianspråktagen är ett sätt att hushålla med markresurser. Att bygga på platser där bebyggelse inte finns ger ett utspritt bebyggelsemönster som är svårt att försörja med kollektivtrafik och som innebär större kostnader för kommunal service såsom hemtjänst. Aktuellt område är en lämplig plats för bostadsexploatering jämfört med många andra då den inte innebär ianspråktagande av jungfrulig mark såsom jordbruksmark, rekreationsområde eller bostadsnära grönområde. Förutsättningar på platsen är även gynnsamma utifrån att det utgör fast mark, inte är förknippat med översvämningsproblematik, inte har några naturvärden eller fornlämningar med mera. Munkegårde har även, likt många områden som byggdes i skiftet mellan 1970- och 80-tal, en relativt låg täthetsgrad med stor yta för parkering, gata och friyta per kvm bostadsyta.

30. PRIVATPERSON 15 (INKOM 2022-11-07)

Undertecknad anser det mycket olämpligt och inte estetiskt tilltalande att bygga höghus i nämnda område. Att på denna lilla yta klämma in höghus med bostäder till så många människor anser jag vara en mycket dålig idé.

Till Munkegårdeområdet finns bara en bilväg. Händer något med/på vägen är de boende som med bil skall åka hem till sin bostad utestängda alt instängda om de hemifrån skall åka till arbete, sjukhus osv.

För övrigt är Munkegårdegatan redan en mycket trafikerad väg. Ytterligare trafik behövs inte.

Att bygga höghus så nära befintlig låg bebyggelse förändrar även radikalt förutsättningarna för de som flyttat hit pga områdets karaktär t ex villor, radhus och framför allt inga höghus. Låt Munkegårde vara som det är. Bygg låga hus om ni måste bygga något här överhuvudtaget. Varför inte ett Parkområde i stället?

I vissa delar av Sverige börjar man dra ner på byggandet pga det höjda ränteläget, hög inflation, höjda elpriser, drivmedelspriser, matpriser osv I Kungälv fortsätter man. Vem har råd att bo i alla dessa nya bostäder som byggs? Många har redan tvungits sälja sina bostäder. Vakna upp politiker och tjänstemän det finns flera verksamheter som också tillhör kommunens ansvarsområde som ni försummar och måste engagera er mer i särskilt som det flyttar mycket människor till Kungälv t ex: - skola, förskola, LSS-verksamheten - hemtjänst. Det är kaos i flera hemtjänstområden sedan kommunens omorganisation av hemtjänst i slutet av pandemin. Det fungerar varken för brukare eller för många i personalgrupperna - det behövs fler/större vårdcentraler Åtgärda ovanstående INNAN ni bygger fler bostäder

Nej till höghus i Munkegärde enl ovan.

KOMMENTAR

Gestaltning/anknytning och områdets karaktär

Se avsnitt "Stadsbild, placering och gestaltning" under rubriken VANLIGT FÖREKOMMANDE SYNPUNKTER.

Trafik

Munkegärdegatan mellan Karebyvägen och Helgonagatan är helt separerad från gång- och cykeltrafik och har hastighetsbegränsning 50 km/h med rekommenderad hastighet 30 km/h. Det är inte en olycksdrabbad vägsträcka och som mest 240 tillkommande bilrörelser per dygn på den typen av väg som idag har 2 066 fordon årsmedeldygnstrafik är rimligt. Denna typ av gata skulle klara betydligt högre trafikflöden än så.

Se även avsnitt "Fordonstrafik och trafiksäkerhet" under rubriken VANLIGT FÖREKOMMANDE SYNPUNKTER.

Bostadsbyggande – satsa på service

Planläggning för bostäder, verksamheter och infrastruktur är långsiktig och pågår även i lågkonjunktur. När en detaljplan är färdig påverkas byggstart och byggtid av en mängd faktorer. Det finns ingen direkt koppling mellan stadsplanering och hur kommunal service sköts, d.v.s. att pausa planläggning ger inte mer resurser till skola och omsorg. I detaljplaneprocessen utreds markens lämplighet, sedan är det upp till markägare/exploatör när byggnation sker.

ÖVRIGA INKOMNA SYNPUNKTER

31. PRIVATPERSON 16 (INKOM 2022-10-26)

Jag ifrågasätter tänkta byggnation av Gaffelkremlan 1. Bakom nuvarande verkstad där ligger tvåvåningsradhus och planen på Munkegärde är villor och radhus. Hur tänker ni arkitekter som tänker bygga höghus på befintlig mark. De höghus ni tänker bygga kan ni bygga på ängen nedanför infarten till återvinningen vägen till Munkegärdetippen, där får ni nära till buss, skola och daghem.

Fördärva inte vårt fina Munkegärde anser gammal Munkegärdebo.

KOMMENTAR

Yttrandet är inte undertecknat med både namn och adress/fastighetsbeteckning, kommunen har därför inte möjlighet att skicka ut information om samrådsredogörelsen eller informera om den vidare planeringsprocessen.

Syftet med detaljplanen är att utreda möjligheten att bygga bostäder på Gaffelkremlan 1, ingen annan plats. Se avsnitt "Stadsbild, placering och gestaltning" under rubriken VANLIGT FÖREKOMMANDE SYNPUNKTER.

Se även svar på yttrande nr 28 angående byggnation på annan plats.

32. PRIVATPERSON 17 (INKOM 2022-10-30)

Jag anser inte alls att det "anknyter till kringliggande bebyggelse" såsom syftet med detaljplanen formuleras. Planen som presenteras skiljer sig i all väsentlighet från kringliggande hus. Vi har en- och tvåvåningshus på Munkegärdegatan och Helgonagatan. Inga planerade parkeringsplatser i markplan får mig att undra var 60 familjer ska parkera sina bilar. Vilka planer finns för den väsentligen ökande trafiken som blir och för hur barnen som flyttar in ska få plats i förskola och skola?

Jag tycker att platsen kan bebyggas med nya hus, men det ska harmoniera med övrig bebyggelse!!

KOMMENTAR

Yttrandet är inte undertecknat med både namn och adress/fastighetsbeteckning, kommunen har därför inte möjlighet att skicka ut information om samrådsredogörelsen eller informera om den vidare planeringsprocessen.

Se avsnitt "Stadsbild, placering och gestaltning", "Antalet bostäder och boende" samt "Fordonstrafik och trafiksäkerhet" under rubriken VANLIGT FÖREKOMMANDE SYNPUKTER.

33. PRIVATPERSON 18 (2 PERSONER) (INKOM 2022-10-30)

Vi vill protestera mot byggandet av höga hus på Helgonagatan i Munkegårde. Vi är inflyttade till Kungälv (Olseröd) sedan MM ÅÅÅÅ. Vi hade en bild av Kungälv som en liten, attraktiv småstad med fin gammal och låg bebyggelse och ville gärna bo i Kungälv. En önskan vi haft i flera år. Vi valde Olseröd eftersom det är lantligt, ligger utanför stadskärnan, i vacker natur och med fin bebyggelse.

Vi kan säga att vi är mycket besvikna på hur Kungälv utvecklas. Dessa "lådhus" vid Kongahälla passar inte i Kungälv. Ej heller höghusen. Att man kan bygga bort Kungälvs själ och arv är helt ofattbart. Jag förstår naturligtvis att det är fler än vi som vill flytta till Kungälv och det ska såklart vara möjligt. Men att inte bygga hus som passar in med Kungälvs tradition är svårt att förstå. Det finns goda exempel på hur man kan bygga flerfamiljshus på ett vackrare sätt, t ex Selma Torg där man byggt fina tegelhus med vackra tak.

Inga höghus i Munkegårde!!!

KOMMENTAR

Yttrandet är inte undertecknat med både namn och adress/fastighetsbeteckning, kommunen har därför inte möjlighet att skicka ut information om samrådsredogörelsen eller informera om den vidare planeringsprocessen.

Se avsnitt "Stadsbild, placering och gestaltning" under rubriken VANLIGT FÖREKOMMANDE SYNPUKTER.

34. PRIVATPERSON 19 (INKOM 2022-11-01)

Jag protesterar mot byggandet av fastigheten Gaffelkremlan, Helgonagatan 9, som projektet är utformat nu.

Jag anser att boendekvaliteten i området kommer att förstöras. 60 bostäder och med det många bilar och ökad trafik kommer att medföra en trafikmiljö som är helt fel för området och med tanke på dagens miljötänkande. Dessutom finns ju både dagis och skola i direkt anslutning. Barn som springer, cyklar, skejtar och eller tittar i sina mobiler medan de går är en stor riskfaktor. Till detta kommer markarbeten som, troligen sprängning och pålning att störa ett stort antal boende i stadsdelen.

Ett projekt med hus som passar in i området, med en- eller tvåvåningshus kan vara på sin plats. Som projektet ser ut nu funderar jag hur de beslutande tänkt. Det verkar i mina ögon som det enda som beaktats är att så stor vinst som möjligt ska plockas ut, utan hänsyn till stadsdelen eller dess boende.

KOMMENTAR

Yttrandet är inte undertecknat med både namn och adress/fastighetsbeteckning, kommunen har därför inte möjlighet att skicka ut information om samrådsredogörelsen eller informera om den vidare planeringsprocessen.

Se avsnitt "Stadsbild, placering och gestaltning" samt "Fordonstrafik och trafiksäkerhet" under rubriken VANLIGT FÖREKOMMANDE SYNPUKTER.

Se även avsnitt "Störningar under byggtiden" under rubriken VANLIGT FÖREKOMMANDE SYNPUKTER.

35. PRIVATPERSON 20 (INKOM 2022-11-03)

Önskar visa vårt missnöje med byggplaner i området Det räcker med höga hus i vår stad. Man känner inte igen småstaden överhuvudtaget. Förfärligt med alla höga hus vid Kongahälla och allt vad det för med sig med alla inflyttade människor. Trafik, brottslighet mm. Vi bor i närområdet och än så länge känns det väldigt skönt att komma hem hit där det är annan bebyggelse, och mer grönska. Hemskt om det ska byggas höghus i Munkegårde för alla i det området och oss andra i närheten som också blir drabbade negativt med mer folk, trafik osv.

Vi ska väl inte behöva flytta ifrån Kungälv pga all bebyggelse som har förstört vår hemstad. Vänner och bekanta som hälsar på instämmer. Det är ingen småstad längre, vilket vi är många som önskat bo kvar i.

KOMMENTAR

Yttrandet är inte undertecknat med både namn och adress/fastighetsbeteckning, kommunen har därför inte möjlighet att skicka ut information om samrådsredogörelsen eller informera om den vidare planeringsprocessen.

Se avsnitt "Stadsbild, placering och gestaltning" under rubriken VANLIGT FÖREKOMMANDE SYNPUNKTER.

Kungälv kommun, december 2024

SEKTOR SAMHÄLLSBYGGNAD

Pernilla Attnäs Björk

Tf. Enhetschef Planering, mark och exploatering

Hanna Hedin

Planarkitekt

BILAGA 1. LÄNSSTYRELSENS SAMRÅDSYTTRANDE



Länsstyrelsen
Västra Götaland

Yttrande	1 (4)
Datum	Ärendebeteckning
2022-11-02	402-42605-2022

Kungälv kommun
kommun@kungalv.se

Förslag till detaljplan för bostäder GAFFELKREMLAN 1 OCH DEL AV MUNKEGÄRDE 1:1. Kungälv, kommun, Västra Götalands län

Handlingar daterade 2022-09-28 för samråd enligt 5 kap. 11 och 11 c §§ plan- och bygglagen
(PBL 2010:900), standard förfarande

Synpunkter på sådant som kan aktualisera prövning

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden att ett antagande enligt förslaget inte kommer att prövas.

Motiv för bedömningen

Prövningsgrunder redovisar Länsstyrelsens synpunkter vilka ska uppfyllas för att det antagna planförslaget inte ska riskera överprövning. Råd och synpunkter handlar om anvisningar för att planförslaget 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.

- Riksintresse (både MB kap 3 och 4, se listan i webbgis)
- Mellankommunala frågor och regionala förhållanden
- Miljökvalitetsnormer (MKN) (MB 5 kap, luft och vatten)
- Strandskydd (MB 7kap)
- Hälsa och säkerhet (risk för olyckor, översvämning, erosion) geoteknik

Länsstyrelsen anser inte att någon av de fem prövningsgrunderna är aktuella för föreslagen detaljplan.

Hälsa och säkerhet

Trafiken i området är i dagsläget inte stort så att kommunen riskerar att överskrida bullernormerna enligt bullerkartläggningen, dessutom

Länsstyrelsen Västra Götaland

Yttrande

2 (4)

2022-11-02

402-42605-2022

kommer tung trafik som går till industriområdet i dag att upphöra när de byggs bostäder i stället. Ökningen av trafik ifrån nya bostäder beräknas inte öka bullernivåerna något nämnvärd och länsstyrelsen delar denna bedömning.

Luffföroreningar

Fler boende och verksamma inom området innebär påverkan på luft då transporter ökar men bedöms inte överskrida gällande riktvärden eller påverka hälsa eller miljö negativt. Länsstyrelsen delar denna bedömning och inga ytterligare utredningar av luftmiljön behöver ske.

Markföroreningar

Byggnationen kommer ske i på befintlig industrifastighet där verksamhet pågått under lång tid och de har förekommit hantering av olika kemikalier. Två olika markutredningar har skett 2017 och 2020. Utredningarna visar inga halter över rapporteringsgränser i grundvatten. Inga spår av klorerade lösningsmedel uppmättes i porluften under asfaltsplanen framför industribyggnaden. Inget i utredningens resultat indikerar att det förekommer en förorening av klorerade lösningsmedel eller annan betydande förorening på fastigheten. Länsstyrelsen anser att ev. föroreningarna inom planområdet är tillräckligt utrett men skulle föroreningar upptäckas så ska de anmälas till tillsynsmyndigheten. Detta framgår även på plankartan som en upplysning.

Skyfall

Kommunen har tagit fram en dagvattenutredning för området som ger förslag på åtgärder för att hantera situationen vid ett skyfall. Regnvatten vid ett skyfall avleds genom området ut till Helgonagatan. I planhandlingarna har kommunen säkerställt åtgärder i form av skyfallsstråk, dagvattenyta, dike och höjdsättning av området vilket är positivt. Länsstyrelsen anser att kommunen har hanterat riskerna med ett skyfall på ett tillfredsställande sätt.

Miljökvalitetsnormer (MKN) för vatten

Ur vattenförvaltningssynpunkt bedöms inte åtgärden medföra någon risk för försämring eller äventyra möjligheterna att uppnå MKN för vatten.

Enligt detaljbeskrivningen medför detaljplanen små förändringar av mängden och föroreningsgraden av dagvatten och kommer inte försämra möjligheten att uppnå MKN i vattenförekomsten Nordre älv. I och med de föreslagna dagvattenåtgärderna kommer också påverkan på Komarksbäcken minska.

Länsstyrelsen Västra Götaland

Yttrande

3 (4)

2022-11-02

402-42605-2022

Råd enligt MB och PBL

Avlopp

Planen möjliggör för cirka 40-60 bostäder. Då kapaciteten i Ryaverkets avloppsreningsverk är begränsad anser länsstyrelsen att kommunen bör utreda och kommentera om och hur ytterligare påkoppling på det kommunala nätet klaras inom tillståndet.

Stabilitet

SGI har ur geoteknisk säkerhetssynvinkel ingen erinran mot planförslaget och delar kommunens bedömning av markens lämplighet.

För ökad läsbarhet rekommenderar SGI kommunen att komplettera sin slutsats i planbeskrivningen sidan 13 med ett förtydligande om varför kompletterande undersökningar är nödvändiga. Detta med anledning av att det inte är möjligt att hänskjuta utredningar som avser geotekniska säkerhetsfrågor (skred, ras, erosions) till efter det att planen antagits. Planbeskrivningen bör därför förtydligas så att det tydlig framgår om kompletterande utredningar avser byggtekniska frågor. Se SGI:s yttrande, daterat 2022-10-26.

Länsstyrelsen instämmer med SGI:s bedömning.

Synpunkter enligt annan lagstiftning

Kulturmiljölagen

Länsstyrelsen har hur fornlämnings- och kulturmiljöhänseende inget att erinra mot planerad ändring av detaljplan från industri till bostäder.

Planområdet är nästan helt bebyggt. Inga kända fornlämningar eller utpekade kulturhistoriska värden berörs.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Kommunen bedömer att förslaget inte innebär betydande påverkan på miljön. Länsstyrelsen delar kommunens åsikt, således behöver inte en miljökonsekvensbeskrivning tas fram.

Länsstyrelsen Västra Götaland

Yttrande

4 (4)

2022-11-02

402-42605-2022

De som medverkat i beslutet

Företrädare för Natur-, Miljö, vatten och samhällsavdelningen har bidragit till beredningen av detta yttrande. Beslutet har fattats av planhandläggare Johanna Severinsson

Johanna Severinsson

Detta beslut har bekräftats digitalt och saknar därför namnunderskrifter.

Bilaga för kännedom:

Kopia av yttrande till Länsstyrelsen från SGI, daterat 2022-10-26

Kopia (utan bilaga) till:

Länsstyrelsen/

Naturavdelningen, Elin Carlsson

Miljöskyddsavdelningen, Robert Ernstsson,

Samhällsavdelningen, Enhetens för samhällsskydd och beredskap, Linda Tofeldt

Samhällsavdelningen, Kulturmiljöenheten, Pernilla Morner

Vattenavdelningen, Daniela Figueroa

Funktionschef Plan och bygg