

# GRANSKNINGSUTLÅTANDE, GRANSKNING 2

Diarienummer KS2015/524

Detaljplan för

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

Bostäder och handel i Kungälvs centrum

**SAMHÄLLE OCH UTVECKLING**

**KUNGÄLVS  
KOMMUN**



ADRESS Stadshuset · 442 81 Kungälv  
TELEFON 0303-23 80 00 vx  
FAX 0303-190 35  
E-POST [kommun@kungalv.se](mailto:kommun@kungalv.se)  
HEMSIDA [www.kungalv.se](http://www.kungalv.se)

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

## GRANSKNINGSUTLÅTANDE

Det rubricerade förslaget daterat 2019-06-12 har varit utställt för en andra granskning enligt plan- och bygglagen (PBL 5:18), mellan den 4 juli 2019 och den 23 augusti 2019 i Stadshuset.

### Innehåll

SAMMANFATTNING .....	2
STATLIGA MYNDIGHETER .....	4
STATLIGA BOLAG .....	5
KOMMUNALA NÄMNDER OCH ENHETER .....	5
KOMMUNALA BOLAG .....	6
FASTIGHETSÄGARE UTANFÖR PLANOMRÅDET .....	6
BOENDE UTANFÖR PLANOMRÅDET .....	10
ÖVRIGA .....	14
FÖRÄNDRING AV PLANFÖRSLAGET .....	18
KVARSTÅENDE SYNPUNKTER .....	18

Till samhälle och utveckling har inkommit 20 st yttranden varav 9 st yttranden från statliga, regionala och kommunala myndigheter, bolag, nämnder och organ och 11 st yttranden från fastighetsägare, boende och föreningar. Samtliga yttranden sammanfattas och kommenteras nedan. Länsstyrelsens yttrande biläggs i sin helhet. För att se övriga yttranden i sin helhet hänvisar vi till kommunens diarienummer KS 2015/524.

## SAMMANFATTNING

Sammanfattning av inkomna synpunkter. För att se yttrandena i sin helhet hänvisar vi till kommunens diarienummer KS2015/524.

- Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap 10 § PBL och nu kända förhållanden att förslag till detaljplanen kan accepteras och därför inte kommer att prövas av Länsstyrelsen om det antas.
- Lantmäteriet och SGI har inga synpunkter på planförslaget.
- Trafikverket ställer sig positiva till valt prognosår för trafik och bedömer att planen enskilt inte medför framkomlighetsproblematik på det statliga vägnätet. De motsätter sig inte anpassningen till bullerförordningen utan skriver att de förutsätter att planlösningar och bostadsutformning anpassas så att gällande riktvärden för trafikbuller inte överskrids.
- Trafikverket framhåller vikten av att en tydlig koppling skapas för fotgängare och cyklister som ska till och från Kungälv's nya resecentrum.
- Miljö och byggnadsnämnden anser att risker relaterade till elektromagnetisk strålning från planerad transformatorstation ska utredas vidare innan planen antas.
- VA-teknik yttrar att deras synpunkter finns inarbetade i planarbetet men att en kostnadsbedömning för byggnation av framtida VA-anläggning behöver tas fram.

- Kungälv Energi El och Stadsnät (fiber) meddelar att de kommer använda de platser som nämns i planbeskrivningen för transformatorstationer och fiberbrunnar och att gestaltningen av byggnaderna kommer att anpassas vid bygglovansökan.
- Kungälv Energi Fjärrvärme informerar om att de har ett väl utbyggt fjärrvärmenät i Västra Gatan som kan försörja fastigheten Klocktornet 36. För Gärdet 1:3 behöver försörjningen ske från befintligt fjärrvärmenät i Gamla Gärdesgatan. Kungälv Energi ser att detaljplanen för P-hus Liljedal behöver arbetas vidare med för att Kungälv Energi ska få en helhetssyn och kunna bygga ut och eventuellt förstärka nätet på ett så optimalt sätt som möjligt.
- Postnord informerar om sitt uppdrag att tillhandahålla den samhällsomfattande posttjänsten, vilket bland annat innefattar godkännande av placering och standard på postmottagningsfunktionen. Efterfrågar kontakt i god tid för dialog gällande godkännande av postmottagning i samband med nybyggnation.

Bland sakägare, boende och föreningar framförs många synpunkter om bebyggelsens höjd och täthet. Bland annat anser flera att höjden medför minskad utsikt, mindre ljusinsläpp, insynsproblematik och minskat värde på befintliga fastigheter. Därtill framför flera att höjderna bättre borde anpassas till omkringliggande bebyggelse, såsom riksintresset för kulturmiljö och Trädgårdsgatan. Det skulle bland annat ge ett välkomnande intryck av Kungälv, mindre buller och luftföroreningar i korridorerna mellan husen och mer solljus. Flera motsätter sig planen och anser att den medför betydande olägenheter för boende i närområdet.

Flera ställer sig generellt positiva till utvecklingen i Kungälvs centrum, men anser att detaljplaneförslaget behöver omarbetas. Flera anser att deras synpunkter från tidigare skeden inte beaktats. Det framförs synpunkter om att de många som berörs av planen och som yttrat sig om förslagets storskalighet och omfattning inte bara borde avfärdas.

Flera framför att planen borde ta större hänsyn till Orklas flytt. Någon nämner att planområdet även borde innefatta fabriksområdet och några att planen behöver anpassas till den framtida utvecklingsmöjligheten inom fabriksområdet. Det skulle medföra att den småskaliga stadsbilden kan bibehållas, det allmänna intresset av fler bostäder kan tillgodoses samtidigt som det ges möjlighet till mer än bara bostäder, handel och trafik. Exempelvis kan aktiviteter för unga, parker, biografier/kulturhus och äldreboende tillskapas. Någon anser att planen borde konsekvensbelysas med hänsyn till de väntade förändringarna på kexfabrikens område.

Bostadsrättsföreningen sextiotrean befarar att markförhållandena kommer medföra att den egna byggnaden tar skada vid uppförandet av den nya bebyggelsen och efterfrågar därför ytterligare geotekniska utredningar i området kring planområdet. Detta både för att kunna ställa krav på åtgärder till byggherren samt som underlag för en bedömning av om en miljökonsekvensbeskrivning behövs. Utöver en geoteknisk undersökning framkommer det synpunkter om att skuggstudier på vinterhalvåret, genomgång av behovet av parkering i området och vibrationer från trafik borde undersökas. Någon framför att planprogrammet från 2010 borde gälla, vilket skulle medföra att planen utformades utifrån tidigare regler för bl.a. buller.

Några framför synpunkter på att grönytor måste planeras in i miljön. Någon annan anser att kommunen måste få till skrivningar i avtal etc som möjliggör kontroll och uppföljning och förbättringsåtgärder utan att det belastar kommunen ekonomiskt. Exempel på detta är reglering av byggtrafik och miljöpåverkan.

Någon anser att bullernivåerna utefter Strandgatan ska begränsas under byggtiden samt att åtgärder för förbättrad frisklufts kvalitet och buller, specifikt buller- och vibrationsdämpande gatubeläggning, ska utföras innan byggstart samt att endast tunga fordon med särskilt tillstånd ska godkännas på Strandgatan. Vidare anges exempel på åtgärder för att minska trafik och buller på Strandgatan.

Flera framför synpunkter på planerat p-hus väster om planområdet. Några lyfter att p-huset måste ses som en viktig del om planen ska antas.

## STATLIGA MYNDIGHETER

### 1. Länsstyrelsen, 2019-08-14

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap 10 § PBL och nu kända förhållanden att förslag till detaljplanen kan accepteras och därför inte kommer att prövas av Länsstyrelsen om det antas.

Länsstyrelsen befarar inte att riksintresse kommer att skadas påtagligt, att mellankommunal samordning blir olämplig, att miljö kvalitetsnormer inte följs, att strandskydd upphävs i strid med gällande bestämmelser eller att bebyggelsen blir olämplig för människors hälsa och säkerhet eller med hänsyn till risken för olyckor, översvämning eller erosion.

#### Förvaltningens kommentar

Noteras.

### 2. Lantmäteriet, 2019-08-21

Informerar om att Lantmäteriets synpunkter under granskning 1 har beaktats. Har inga synpunkter på planförslaget.

#### Förvaltningens kommentar

Noteras.

### 3. Statens Geotekniska Institut, 2019-08-19

Tydliggör att SGI:s yttrande avser geotekniska säkerhetsfrågor såsom ras, skred och erosion. Grundläggningsfrågor, exempelvis sättningsrisk, och miljötekniska frågor, såsom hantering av radon, ingår således inte.

Meddelar att de, liksom i tidigare granskning, från geoteknisk synpunkt inte har några invändningar mot planförslaget.

#### Förvaltningens kommentar

Noteras.

### 4. Trafikverket, 2019-07-10

Trafikverket gör samma bedömning i Granskning 2 som de gjorde i Granskning 1 och hänvisar till synpunkterna från tidigare yttrande i sin helhet. Under granskning 1 framförde Trafikverket:

- att de ser positivt på att kommunen väljer att förtäta i befintlig miljö med tillgång till GC, service och goda kollektivtrafikförbindelser. Vikten av att en tydlig koppling skapas för fotgängare och cyklister till och från Kungälv's resecentrum framhölls.
- att det förutsätter att kommunen säkerställer att gällande riktvärden för trafikbuller enligt SFS 2015:216 inte överskrids.
- att de välkomnar att bullerutredningen genomförts med prognosår 2040 och att dess bedömning är att detaljplanen medför ett ökat trafikflöde på lokalatorna i närområdet men att planen enskilt inte medför framkomlighetsproblem på det statliga vägnätet.

#### Förvaltningens kommentar

Noteras.

## STATLIGA BOLAG

### 5. Vattenfall Eldistribution AB, 2019-07-18

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

#### Förvaltningens kommentar

Noteras.

### 6. Postnord, 2019-07-25

Informerar om sitt uppdrag att tillhandahålla den samhällsomfattande posttjänsten vilket bland annat innefattar godkännande av placering och standard på postmottagningsfunktionen. Postnord representerar i denna roll samtliga postoperatörer som är verksamma i det aktuella området.

Informerar vidare om att post ska kunna delas ut miljövänligt, kostnadseffektivt och med hänsyn till arbetsmiljön för chaufförer och brevbärare vilket innebär att utdelningen behöver standardiseras. Vid nybyggnation av villor/radhus och industriområden placeras postlådan i en lådsamling vid infarten till området. I flerfamiljshus ska man ta emot sin post i en fastighetsbox på entréplan.

Efterfrågar kontakt i god tid för dialog gällande godkännande av postmottagning i samband med nybyggnation. En placering som inte är godkänd leder till att posten inte börjar delas ut till adressen.

#### Förvaltningens kommentar

Noteras. Yttrandet delges exploitören.

## KOMMUNALA NÄMNDER OCH ENHETER

### 7. Miljö- och byggnadsnämnden, 2019-08-22

Anser att risker relaterade till elektromagnetisk strålning från planerad transformatorstation samt eventuella skyddsåtgärder ska utredas vidare innan planen kan antas. Om det enligt miljöenhetens bedömningsgrund krävs åtgärder som skydd för elektromagnetisk strålning ska dessa införas som planbestämmelse.

#### Förvaltningens kommentar

Så som framgår av tjänsteskrivelsen till Miljö- och byggnadsnämndens beslut om yttrande är riktvärdet för elektromagnetisk strålning som Kungälv energi och miljöenheten förhåller sig till  $0,2 \mu\text{T}$  där människor varaktigt vistas såsom bostäder eller skolor. Kungälv energi har utfört mätningar av befintliga transformatorstationer i samma storlek. Det högsta värde som uppmätts vid dessa mätningar är ca  $9 \mu\text{T}$  vid väggens utsida. Värdena faller fort ner till ca  $0,5 \mu\text{T}$  en meter från stationen. Närmsta bostadshus ligger 4,25 meter från E-området och 5 meter från tänkt placering av transformatorstationen inom E-området. Vid det avståndet bedöms strålningen klart understiga  $0,2 \mu\text{T}$ . Strålningsvärdena direkt intill transformatorn är även de långt under de referensvärden som Strålskyddsmyndigheten anger som acceptabelt för allmänna platser (SSMFS 2008:18). För magnetfält med frekvensen 50 Hz är referensvärdet  $100 \mu\text{T}$ .

Miljöenheten anser mot bakgrund av ovanstående att det inte är nödvändigt med åtgärder som skydd för elektromagnetisk strålning i denna detaljplan.

### 8. VA-teknik, 2019-09-04

VA-tekniks synpunkter finns inarbetade i framtagna VA-utredning. Det som saknas är en kostnadsbedömning för byggnation av framtida VA-anläggning. Detta bedöms kunna tas fram i det fortsatta arbetet.

**Förvaltningens kommentar**

Noteras.

**KOMMUNALA BOLAG****9. Kungälv Energi AB, 2019-08-13**

Meddelar att Kungälv Energi EL och Stadsnät (fiber) kommer att använda de platser som nämns i planbeskrivningen för transformatorstationer och fiberbrunnar. Gestaltningen av byggnaderna kommer att anpassas vid bygglovansökan.

Informerar om att Kungälv Energi Fjärrvärme har ett väl utbyggt fjärrvärmenät i Västra Gatan som kan försörja fastigheten Klocktornet 36. För kommande fastighet som idag är en del av Gärdet 1:3 ser Kungälv Energi Fjärrvärme att en försörjning behöver ske från befintligt fjärrvärmenät som finns utbyggt i Gamla Gärdesgatan. Detaljplanen för P-hus Liljedal behöver arbetas vidare med för att Kungälv Energi ska få en helhetssyn och kunna bygga ut och eventuellt förstärka nätet på ett så optimalt sätt som möjligt.

**Förvaltningens kommentar**

Noteras. Vidare dialog kommer att hållas när det gäller planarbetet för parkeringshuset öster om nu aktuell detaljplan.

**FASTIGHETSÄGARE UTANFÖR PLANOMRÅDET****10. Bostadsrättsföreningen Sextiotrean, 2019-08-21**

Framför att kommunen i det nya planförslaget inte tagit hänsyn till bostadsrättsföreningens synpunkter under den tidigare granskningen och att de ändringar som har gjorts i planen inte kommer ha någon större påverkan på föreningens fastighet. Planen kommer fortsatt innebära betydande olägenhet för bostadsrättsföreningens fastighet samt för de boende i respektive lägenhet.

Framför att byggnaden inom fastigheten uppfördes 1951 och sedan tidigare är drabbad av sättningar som gör att hela byggnaden lutar. Problemen är idag hanterbara men föreningen bedömer att den omfattande nybyggnationen som planförslaget innebär med stor sannolikhet kommer leda till att byggnaden skadas allvarligt. Framförde under samrådet att det geotekniska PM (Norconsult 2015-06-03) som tagits fram enbart är en utredning av markförhållandenas lämplighet för nybyggnation men att ingen utredning gjorts av vilka risker som nybyggnationen kan komma att leda till för befintlig och kringliggande bebyggelse. Eftersom geotekniskt PM rekommenderar att alla nya byggnader inom planområdet på grundläggs med hänsyn till sättningsrisken kan det antas att sättningsrisken och risken för allvarliga skador på kringliggande befintlig bebyggelse som inte är pålad är överhängande.

Bostadsrättsföreningen framhöll i sitt samrådsyttrande att ytterligare geotekniska undersökningar behöver genomföras för att utreda vilka förebyggande åtgärder som måste vidtas före, under och efter färdigställd byggnation avseende befintlig kringliggande bebyggelse. Kommunen svarade med hänvisning till Geoteknisk PM och SGI:s yttrande att det inte behövs trots att dessa tar sikte enbart på geotekniska utredningar för planområdet. Anser utredningen ovidkommande och att ytterligare geotekniska utredningar måste vidtas med avseende på kringliggande och befintliga fastigheter och bebyggelse.

Konstaterar att det i geoteknisk PM rekommenderas ”ytterligare geoteknisk utredning inför byggnation för att kunna dimensionera grundläggningen på ett bra sätt”. Det framkommer inte i granskningshandlingarna

om kommunen kommer ställa några krav på byggherren att genomföra dessa utredningar. Bostadsrättsföreningen önskar ett förtydligande av det samt om den geotekniska utredningen i så fall även kommer omfatta en utredning av vilken påverkan som nybyggnationen kan komma att få på bostadsrättsföreningens fastighet. Kommunen har förtydligat att byggherren ansvarar för eventuella skador som uppstår i samband med nybyggnation och föreningen kommer rikta krav mot byggherren om föreningens byggnad skadas, men utgångspunkten måste vara att det inte ska få uppkomma några skador. Det kräver att kommunen vidtar ytterligare geotekniskt utredningsarbete för att få fram vilka förebyggande åtgärder som måste vidtas, samt ställer krav på att byggherren vidtar dessa åtgärder.

Föreningen ifrågasatte i samrådet varför kommunen inte gjort någon miljökonsekvensbeskrivning i enlighet med 4 kap 34 § PBL. Föreningen anser att markförhållandena inte blivit tillräckligt utredda eftersom geoteknisk PM inte tagit hänsyn till och bedömt påverkan på kringliggande bebyggelse och att kommunen och Länsstyrelsen därmed inte haft tillräckligt underlag för att kunna avgöra om planen kan antas få betydande miljöpåverkan. Anser att planen kan antas få betydande miljöpåverkan och att planförslaget ska kompletteras med en miljökonsekvensbeskrivning.

Konstaterar att byggnaderna längs med Strandgatan närmast föreningens fastighet ska bli 5-6 våningar inklusive takvåning, motsvarande 2-3 våningar högre än den egna fastigheten. Kommunens skrivning att Strandgatan tål högre bebyggelse visar att kommunen inte tagit hänsyn till bostadsrättsföreningens tidigare inlämnade synpunkter. Föreningen anser att bebyggelsen behöver ha en byggnadshöjd som smälter in i området. Det är inte estetiskt tilltalande att den blir så mycket högre än hur det historiskt sett ut och fortfarande ser ut i området, särskilt med tanke på det angränsande riksintresset för kulturvård.

Anser att den höga bebyggelsen kommer innebära olägenheter för den egna fastigheten genom minskad utsikt och minskat ljusinsläpp till lägenheter och balkonger. Konstaterar att skuggstudien inte hanterat vinterhalvåret samt befarar att det inte går att räkna med kvällssol och att solen inte når lägenheterna under december. Boende i de nya husen kommer ha full insyn i föreningens lägenheter, balkonger och innergård. Befarar att värdet på fastigheten och bostadsrätterna kommer sjunka avsevärt. Dessa konsekvenser för föreningen anses innebära så betydande olägenheter att planen strider mot PBL (2 kap. 9 §).

Kommunen konstaterar att det allmänna intresset i att tillföra bostäder och handel överväger det enskilda intresset av bevarad utsikt. Föreningen anser att kommunen gjort en felaktig intresseavvägning. I intresseavvägningen måste syftet vara att hitta den mest ändamålsenliga lösningen från båda perspektiv. Föreningen ifrågasätter inte det allmänna intresset i bostäderna och handeln, men anser inte att den bör vara så hög som 6-7 våningar. Vid en avvägning av det allmänna intresset i bostäder och handel mot det enskilda av utsikt, ljusinsläpp, acceptabel insynsnivå och bevarat penningvärde på bostäderna bör kommunen komma fram till att det inte är lämpligt med så hög bebyggelse längs Strandgatan. Föreningen anser istället att planområdet även bör omfatta Orklas fabriksområde, vars verksamhet flyttar inom snar framtid. Det allmänna intresset av fler bostäder kan då tillgodoses utan att den småskaliga stadsbilden förstörs.

Föreningen noterar att deras byggrätt på gården finns kvar och fortfarande kommer vara möjlig att nyttja. Befarar dock att den i *praktiken* kommer gå förlorad eftersom den nya bebyggelsen kommer uppföras intill fastighetsgränsen och att bygglov inte kommer kunna beviljas så nära den nya bebyggelsen. Det innebär ytterligare en betydande olägenhet, i enlighet 2 kap. 9 § PBL.

Innergården på fastigheten Klocktornet 36 blir belägen runt 1,5 meter högre upp än den egna angränsande innergården med parkering. Höjdskillnaden kommer av säkerhetsskäl kräva någon typ av mur eller staket vilket gör att gården totalt skulle omgärdas av en minst tre meter hög ”vägg” som inte blir estetiskt tilltalande och medför en känsla för föreningen av att vara utestängd från omgivningen. Risken ökar för skada på föreningens parkerade bilar på grund av lösa föremål som trillar ner. Anser att en ändamålsenlig utformning av den nya innergården vore att anpassa marknivån till befintlig innergård. Uppmanar kommunen att ändra planförslaget så att innergårdarna får samma marknivå. Kommunens kommentar i

granskningsutlåtandet att höjdskillnaden blir mindre än idag är korrekt i sak, men eftersom det inte rör sig några personer på den nuvarande gallerians tak, i motsats till den nya innergården, är jämförelsen med nuläget inte relevant.

Sammantaget anser föreningen att kommunen ska ta större hänsyn till enskilda intressen så att betydande olägenheter för omgivningen inte uppstår, vilket det gör för föreningen med nuvarande utformning. Kommunen bör även låta ytterligare en geoteknisk utredning utföras och vidta ytterligare åtgärder för att anpassa planförslaget till befintlig bebyggelse. Anser att planen i sin nuvarande utformning inte ska antas.

### **Förvaltningens kommentar**

I planskedet hanteras de geotekniska säkerhetsfrågorna såsom ras och skred för att svara på frågan om marken är lämplig för den användning som planen föreslår. Sättningsrisker för kringliggande byggnader hanteras inte under planprocessen.

Byggherren är skyldig att se till att omgivande fastigheter inte skadas under byggskedet. Det tydliggörs och pratas igenom under det tekniska samrådet med kommunen. Om det uppstår problem eller skador under byggnationen är det en civilrättslig fråga som inte hanteras av kommunen. Kommunen kan inte ställa krav på byggherren att ta fram utredningar för att förebygga skador på andra fastigheter eftersom det är byggherrens rättsliga ansvar.

Kommunen kan inte se skälen till varför detaljplanen skulle kunna anses ha betydande miljöpåverkan med hänsyn till markförhållandena för kringliggande bebyggelse. Kommunen anser att de geotekniska frågorna i planskedet har hanterats korrekt och att synpunkterna kring sättningsrisken för angränsande bebyggelse inte är frågor som ska hanteras under planprocessen.

Bebyggelsens omfattning och höjd har studerats genom planprocessen. Kommunen anser att föreslagen exploatering på platsen är lämplig vid en vägning mellan allmänna och enskilda intressen. Kommunens skrev i tidigare granskningsutlåtande:

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

Den skrivningen är fortfarande aktuell och bebyggelsens höjder har inte ändrats sedan granskning 1. Tillkommande bebyggelses förhållande till befintlig bebyggelse redogörs för i planbeskrivningen där ett par sektioner visas. Detta finns också beskrivet i svaren i tidigare granskningsutlåtande. Förslaget har utarbetats så att ny bebyggelse ska möta befintlig bebyggelse med motsvarande höjder. De högre delarna i den tillkommande bebyggelsen har arbetats in i förslaget där de ger så liten påverkan på befintlig bebyggelse som möjligt. Kommunen har även tagit i beaktande hur bebyggelsen upplevs på håll. Gårdarnas och gaturummens höjd-breddförhållande mot befintlig bebyggelse bedöms ge förutsättningar för goda ljusförhållanden, även om det sker en påverkan jämfört med dagsläget.

Planförslaget medför en påverkan på befintlig angränsande bebyggelse i förhållande till dagsläget. Det är oundvikligt eftersom marken som planläggs har en låg respektive obefintlig exploateringsgrad idag. Planförslaget medför möjligheten att bygga stadskvarter i centrala Kungälv och på så sätt bidra till en utveckling av staden, med utökad handel och kommunikation samt ett rikare stadsliv.

Kommunen anser att Strandgatan tål en högre bebyggelse än Västra Gatan och att topografin, där Strandgatan ligger lägre än Västra Gatan, bidrar till att fler våningar kan införas på Strandgatan och att



förslaget ändå kan anses uppnå en harmonisk helhet. Den variation av bebyggelsens höjder utmed Strandgatan som planförslaget medger bidrar också till det. Strandgatan får med sin högre, men varierade bebyggelse och bredare gatusektion en önskad, mer stadsmässig karaktär än Västra Gatan.

Kommunen har sett över den solstudie som tidigare genomförts och justerat höjderna på bebyggelsen i modellen så att den visar maximal utnyttjande av byggnadshöjderna enligt planförslaget. Den visade tidigare det framarbetade arkitektförslaget som visas i planhandlingarna. Bilderna har också kompletterats med en vy från väster. De justerade bilderna visar samma resultat som tidigare. Samtliga bostäder kommer enligt solstudierna att ha fortsatt tillgång till direkt solljus någon tid under dagen vid vår- och höstdagjämning efter genomförd detaljplan. För ett par av lägenheterna långt ner i husen bedöms det dock inte röra sig om någon lång tid på dagen. Solstudierna har därför kompletterats med bilder som visar solförhållandena under fyra tider på dygnet två veckor före höstdagjämning. Dessa bilder visar bättre förhållanden för samtliga lägenheter i angränsande bebyggelse.

Kommunen anser det inte relevant att visa solförhållandena under december månad när solen står som lägst på himlen. Vår- och höstdagjämning, då dag och natt är lika långa, är den tidpunkt som generellt används vid dags- och solljusbedömningar i planerings- och bygglovsskede.

Kommunen svarade under tidigare granskning på hur den ser på den påverkan på sol- och ljusförhållanden, insyn samt minskad utsikt som planförslaget medför:

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

För att säkerställa att gaveln utförs fönsterlös till den nivå som krävs införs en planbestämmelsen  $f_{15}$  - *fönster får inte finnas på fasad mot nordost upp till en höjd om +14,8 m för byggrätten inom Klocktornet 36 som angränsar till Klocktornet 20*. Nivå angiven i höjdsystemet RH2000.

När det gäller förslaget att göra ett omtag och ta med Orklas fabriksområde i planerna, se svaret till yttrande 11 nedan.

Kommunen ser inget skäl till att den byggrätt som finns i gällande detaljplan inom fastigheten i praktiken skulle gå förlorad. Redan i gällande detaljplan har byggrätterna inom respektive fastighet gått fram till fastighetsgräns.

När det gäller höjdskillnaden mellan gårdarna så rör det sig om en höjdskillnad på mellan 1,3 och 1,4 meter vilket finns beskrivet i planbeskrivningen. Det är alltså på den nivån, 1,3-1,4 meter över marknivån på angränsande bostadsgård som människor kommer röra sig och inte i höjd med gallerians tak. Höjdskillnaden medger byggandet av ett parkeringsgarage i två våningar under gården inom tillkommande kvarter, vilket bidrar till en god hushållning av marken. Gränsen mellan gårdarna kan utformas på olika sätt. Om man inte utför den trappande är någon form av staket, plank eller mur rimligt att tänka sig att det tillkommer. En mur eller plank i tomtgräns måste prövas i bygglov. Även en mur eller ett plank i tomtgräns skulle utgöra en lägre konstruktion i tomtgräns än dagens galleria.

Om nedfallande föremål skadar parkerade bilar blir den som orsakat skadan skyldig till ersättning.

### 11. Privatperson 1, 2019-08-23

Står fast vid tidigare lämnade synpunkter under programsamråd, samråd och granskning då endast marginella skillnader finns i det nya förslaget. Kompletterar tidigare framförda synpunkter:

- Orklas flytt borde ge nytt programsamråd pga helt nya förutsättningar.
- Det finns stora problem med vibrationer i området. Tung trafik är därför förbjuden på Gamla Gärdesgatan. Trots problemen har kommunen inte studerat detta närmare varken inom detaljplaneområdet eller i närområdet.
- Anser att planprogrammet för 2010 borde gälla, i enlighet med tidigare argumentation samt att kommunens definition av när planarbetet startade är felaktig. Anser därmed att detaljplanen ska utformas utifrån de regler som gällde för bland annat buller (2015:216).

#### Förvaltningens kommentar

I samhällsplaneringen finns alltid en medvetenhet om att den fysiska miljön kan komma att förändras i framtiden. Planering handlar om att ta fram robusta förslag som ska kunna stå länge, även om den fysiska miljön runtomkring förändras. I det avseendet är Liljedalsområdet redan anpassat till en förändrad markanvändning inom Orklas område. Kommunen ser inte att planprogrammet för Liljedal blivit inaktuellt i och med att Orklas verksamhet flyttar. Tvärtom blir en viktig uppgift för den framtida planeringen av Orklas område att bygga vidare på miljön i Liljedal och de stråk som går genom Liljedalsområdet och på så vis knyta ihop stadsdelarna.

Planförslaget har inte bedömts bidra till ökade vibrationer i området. Vibrationsstörning för befintlig bebyggelse är därför inte en fråga för denna detaljplan. Trafik-, gata- och parkerheten är huvudman för vägnätet och miljöenheten är tillsynsmyndighet när det gäller vibrationsstörningar.

Planprogrammet från 2010 har ersatts av ett planprogram från 2017 och gäller således inte längre enligt politiskt beslut. Kommunens syn på tid för planstart och varför man använder nu gällande förordning för trafikbuller finns redovisat i planbeskrivningen.

## BOENDE UTANFÖR PLANOMRÅDET

### 12. Privatperson 2, 2019-07-08

Anser att höjden på husen alldeles intill Västra Gatan är omöjlig och att de översta två våningarna borde tas bort och ersättas i en ny bostadslänga mot det tilltänkta p-huset. Anser att p-huset inte behöver vara så stort som föreslagits. Då skulle bebyggelsen harmoniera med den på Västra Gatan och ge ett mysigt och välkomnande intryck av Kungälv söderifrån. Anser att höjden på Klocktornet-sidan ska vara lika låg. Uppmanar till att tänka på att inte förstöra Kungälvs stadskärna för all framtid.

#### Förvaltningens kommentar

Se svar till yttrande 10 angående avvägningen av bebyggelsens höjd i förslaget. P-husets storlek motiveras av det parkeringsbehov som finns och som tillskapas i de nya projekten i närområdet, en ekonomisk avvägning för att få till en effektiv parkeringsanläggning samt en estetisk bedömning av vad som är lämpligt på platsen. Planeringen följer gällande p-norm för centrala Kungälv.

### 13. Privatperson 13, 2019-08-04

Framför synpunkter på höjden på det planerade parkeringshuset och intilliggande bostadshus. Menar att man i tidigare planer för utvecklingen av området anpassade höjden på nybyggnationen till omgivande

bebyggelse, d.v.s. bebyggelsen vid Trädgårdsgatan. Tanken var då att kvartersvis sänka byggnadshöjden från Strandgatan in mot Trädgårdsgatan. Ställer frågan om sådana tankar helt har frångåtts nu. Anser att den nu planerade bebyggelsen p.g.a. höjden inte kommer att stå i harmoni med den befintliga omgivande lägre bebyggelsen. Synpunkten har framhållits även i tidigare yttranden.

#### **Förvaltningens kommentar**

En trappning av bebyggelsens höjd från Strandgatan mot Trädgårdsgatan finns redovisad i gällande planprogram för området och är fortfarande aktuell. I nu aktuellt planförslag går bebyggelsens höjd på Gärdet från 6 våningar plus en takvåning som högst vid Strandgatan till 4 våningar plus en takvåning som lägst längst västerut i kvarteret. Enligt planprogrammet är den trappningen tänkt att fortsätta och bebyggelsen närmast Trädgårdsgatan få en höjd av 3 våningar plus en takvåning.

När det gäller avvägningar som gjorts angående bebyggelsens höjd i förslaget, se svar till yttrande 10 ovan.

Nu aktuell detaljplan omfattar inte parkeringsområdet närmast Trädgårdsgatan. Kommunen vill uppmana yttranden att framföra synpunkter kring parkeringshuset inom ramen för den detaljplanen.

#### **14. Privatperson 10, 2019-08-17**

Yttranden anger var bostaden ligger i angränsning till planområdet samt på vilket våningsplan inom fastigheten. Anser att höjden på byggnaderna inom Klocktornet 36 i detaljplanen är för höga. Menar att om detaljplanen genomförs i enlighet med förslaget skulle det medföra att utsikten från den egna lägenheten och balkongen elimineras, samt att ljusinsläppet till lägenheten avsevärt försämras. Menar vidare att nya grannar skulle få direkt insyn i lägenheten och balkongen.

Motsätter sig att planförslaget antas eftersom det skulle innebära betydande olägenhet enligt ovan angivna punkter samt medföra att värdet på bostaden påverkas negativt för undertecknad.

Ställer sig positiv till utveckling i Kungälv's centrum, men anser inte att befintliga hus och byggnader skall påverkas negativt av utvecklingen. Föreslår att de nya byggnaderna byggs med endast ett garageplan i botten och sänkt markplan, vilket i sin tur skulle ge lägre höjd på de nya byggnaderna och därmed inte påverka omgivningen negativt i samma skala.

#### **Förvaltningens kommentar**

Se svar till yttrande 10 ovan.

#### **15. Privatperson 22, 2019-08-18, kompletterat 2019-08-20 samt 2019-08-22**

Anser att våningshöjden över affärsplan för att klara boendemiljökraven i området ska vara tre våningar utefter Strandgatan, enligt bild bilagd yttrandet.

Informerar om att Balder har en fläkt på taket på sin fastighet Rhodin 19 som orsakar ett lågfrekvent buller om 50 dB dygnet runt vilket omöjliggör utnyttjande av den egna balkongen mot tyst sida.

Anser att kommunen måste få till skrivningar i avtal etc i Liljedalsprojektet som medför möjlighet till kontroll och uppföljning och att kunna få till stånd förbättringsåtgärder utan kostnader för kommunen och utlägg för eventuella ändringar och tillägg (åtor).

Anser att bullernivån utefter Strandgatan måste begränsas till 45 dB under byggtiden och garanteras att inte överskridas efter färdigställande på grund av förändrat antal fordon i området. Uppmanar i en komplettering till sitt yttrande kommunen att göra buller- och vibrationsdämpande gatubeläggning på Strandgatan mellan Västra Tullen och Krukanrondellen innan byggstart samt att se till att inga tunga fordon utan speciellt

tillstånd får trafikera Strandgatan. Menar att Trafikverket godkänner bullernivåer upp till 78 dBA för tunga fordon som inte borde köra på Strandgatan. Anser att trafikkontoret måste se till så att fordonsflödet på Strandgatan inte skapar bullernivåer över 50 dBA kl. 06-18 samt 45 dBA kl. 18-06.

Informerar om att nuvarande vibrationsnivåer upplevs som mycket störande utefter Strandgatan och att de måste minskas genom lämpliga åtgärder som exploatörerna bör stå för. Anser att exploatörerna också bör stå för bullerskydd för en god boendemiljö.

Föreslår effektivare fartbegränsning på Strandgatan exempelvis att hastigheten mäts och visas på en digital tavla och aktiverar ett farthinder om den överskrids. Anser att byggnadernas fasader mot Strandgatan ska förses med ljuddämpande material i gatuplanet.

Framför att friskluftkvaliteten i området måste klara hälsonivåer före, under och efter färdigställande. Anser att kontinuerlig luftkvalitetsmätning skall ställas upp i området för att långsiktigt få kontroll på utsläppen och partikelnivåer. Hänvisar i ett kompletterande yttrande till Luftmiljöutredning, Ramböll 2019-01-23 och skriver att miljökvalitetsnormen i området riskerar att överskridas. Menar att det är ett krav att konkreta åtgärder vidtagits som förbättrar friskluftkvaliteten och minskar bullret i området innan byggnationsstart samt vad som blir effekten på miljökvalitetsnormen efter byggnationen.

Anser att byggtrafiken och miljöpåverkan ska regleras i bindande avtal med entreprenörerna för att undvika störningar för boende i området. Kommunens miljökrav ska följas och det juridiska ansvaret vid eventuella överträdelser ska vara klarlagt.

Anser att byggnader skall skapas med låga takvinklar och träfasader och en färgsättning som förstärker en boendemiljö som ger en känsla av den gamla och historiska småstadsidyllen. Anser vidare att lägenheterna skall förses med bästa luftfilter, ljudisolerande fönster, filtrerade centrala ventilationsintag och luftkonditionering.

Anser att en jämn fördelning av antalet bostadsrätter- och hyresrättslägenheter skall föreskrivas i avtal. Anser det angeläget att lägenheterna blir små, 1-2 rum 25-50 m<sup>2</sup>, med garageplatser till alla lägenheter om det inte går att föreskriva att de som flyttar in i de nya bostäderna skall ingå i någon elbilspool.

Menar att skyddsrum för befolkningen måste ingå i nybyggnationen med anslutning till de nya lägenheterna.

Menar att det är viktigt att grönytor och planteringar får ett stort inslag i området, gärna en vattendamm med staty.

Önskar att de boende i Liljedalsområdet bereds tillfälle att kontinuerligt erhålla information vid ändringar av den ursprungliga planen. Vill bli informerad om kommande steg i Liljedalsprojektet som är och blir aktuella och hur när en eventuell överklagan kan göras.

Uppmanar till krav på att sophämtning centraliseras till en stopplats för de nya byggnaderna. Anser att det borde kunna ordnas med modern transportteknik såsom flexlink från de olika soprummen.

### **Förvaltningens kommentar**

För svar kring bebyggelsens höjd se yttrande 10 ovan.

Fläktbuller från Rhodin 19 (utanför planområdet) är ingen fråga för denna detaljplan.

Det är oklart vilka förbättringsåtgärder som behöver komma till utan kostnad. Kontroll och uppföljning av byggnationen sker i enlighet med gällande lagstiftning.

Detaljplanen följer gällande riktvärden för trafikbuller. Störningar under byggtiden tillhör det som ingår i byggherrens egenkontroll. Det är alltså byggherrens ansvar. När det gäller buller har byggherren att förhålla sig till Naturvårdsverkets allmänna råd om buller från byggplatser (NFS 2004:15), som innehåller riktvärden för buller. Kommunens miljöenhet är tillsynsmyndighet.

Planförslaget har efter full utbyggnad inte bedömts bidra till ökat buller eller vibrationer i området. Vibrationstörning för befintlig bebyggelse är därför inte en fråga för denna detaljplan. Trafik-, gata- och parkenheten är huvudman för vägnätet och miljöenheten är tillsynsmyndighet när det gäller vibrationsstörningar.

Redan idag finns åtgärder för att minska hastigheten på Strandgatan, samtidigt som framkomligheten på Strandgatan är viktig då den är Kungälv's enda väg genom centrum (förutom E6) med koppling vidare mot Göteborg och Ale. Om ytterligare åtgärder blir aktuella i framtiden kommer en utvärdering att göras av vilken typ av åtgärder som är mest lämpliga på platsen.

Som ett led i en uppföljning av luftkvaliteten i Kungälv's centrala gaturum, inklusive Strandgatan har Ramböll på uppdrag av Kungälv's kommun genomfört en luftmiljöutredning av nuvarande situation i Kungälv's centrala delar. Den fördjupade kartläggningen av luftkvaliteten genom gaturumsmodelleringar visar att miljökvalitetsnormen av NO<sub>2</sub> överskrids eller riskerar att överskridas på Strandgatan. Resultatet visar att det behövs övervakning av NO<sub>2</sub> genom mätningar på plats för att visa den verkliga luftkvaliteten. Kommunens miljöenhet granskar frågan just nu och förväntas fatta beslut inom kort om att genomföra mätningar.

Utformningen av bebyggelsen har studerats noggrant under planprocessen och regleras med planbestämmelser på det sätt kommunen bedömt lämpligt. Lägenheternas standard med eventuell luftkonditionering mm är frågor som inte hanteras i en detaljplan.

Upplåtelseformen regleras inte i detaljplanen. Ägaren till Klocktornet 36 bedömer själva fördelningen. Angående Gärdet så kan kommunen i sin överlåtelse av marken ställa vissa krav på fördelningen. Kommunens inriktning för Gärdet 1:3 är en 50/50-fördelning mellan bostads- och hyresrätter. Tillkommande bebyggelse ska följa gällande parkeringstal för centrala Kungälv vilka finns redovisade i planhandlingarna. En bilpool planeras inom området vilket minskar kravet på antalet parkeringsplatser enligt gällande parkeringstal. Andra mobilitetsåtgärder för att ytterligare minska kravet på antalet parkeringsplatser är möjligt.

Befintligt skyddsrum får inte tas bort utan att ersättas vilket finns beskrivet i planbeskrivningen. Några ytterligare skyddsrum planeras inte inom planområdet.

De grönytor som föreslås inom planområdet är bostadsgårdarna. Det finns inga planer på en vattendamm inom planområdet.

Liljedalsprojektet består av ett antal detaljplaner i olika skeden varav vissa ännu inte påbörjats. Detaljplanerna tas fram i enlighet med plan- och bygglagen och följer de lagstadgade stegen i planprocessen. För att ha möjlighet att överklaga en detaljplan ska synpunkter på förslaget ha kommit in till kommunen senast under detaljplanens granskningstid. Den som lämnat synpunkter under planprocessen som inte blivit tillgodosedda får ett meddelande inför antagande om att detaljplanen är på väg att antas samt i det fall den är sakägare och upptagen i fastighetförteckningen en besvärshänvisning efter det att antagandebeslutet är fattat, med instruktioner om hur den går tillväga för att överklaga. Det går alltid att vända sig till kommunen för att ställa frågor om pågående och framtida planering samt vilka möjligheter som finns att påverka.

Planförslaget medger möjlighet till en ändamålsenlig sophantering.

### 16. Privatperson 7, 2019-08-17

Yttranden anger var bostaden ligger i angränsning till planområdet samt på vilket våningsplan inom fastigheten. Framför oro över att den egna lägenheten kommer ta skada av byggnationen. Huset och lägenheten lutar och har sättningar. Menar att kommunen måste utföra ytterligare utredningar för att fastställa vilka förebyggande åtgärder byggherren behöver vidta för att byggnaden inte ska skadas allvarligt.

Lägenheten har idag ett stort ljusinsläpp från väster som kompenserar för den mörka norrsidan. Lägenheten har även en underbar utsikt över älven, natur och fästningen. Ett genomförande av detaljplanen försämrar ljusinsläppet avsevärt och utsikten från lägenhet och balkong kommer försämras påtagligt och ersättas med insyn i ett nytt hus. Den planerade bebyggelsen blir betydligt högre än den egna byggnaden. Boende i de nya husen kommer även få full insyn i den egna lägenheten och ner på balkongen. Detta innebär betydande olägenheter för personen. Befarar även att värdet på bostaden kommer påverkas negativt av ett antagande av planen. Motsätter sig planförslaget och instämmer i de synpunkter som bostadsrättsföreningen Sextiotrean framfört.

#### Förvaltningens kommentar

Se svar till yttrande 10 ovan.

### 17. Privatperson 4, 2019-08-22

Anser tidigare synpunkter inte beaktade. Anser fortfarande att det är för hög exploateringsgrad utmed Strandgatans båda sidor. Det medför att buller och luftföroreningar stannar kvar i den korridor som bildas. Solljuset begränsas för såväl bostäder som för människor som enligt planen ska ”ströva omkring och handla i området”.

Anser inte att Liljedal blir mer livfullt av höga hus, handel och ökad trafik. Det som behövs är aktiviteter för barn och unga, vilket det finns möjlighet till på sikt när Orkla flyttar. Föreslår parker, biograf/kulturhus samt boende för äldre. Anser att det krävs ett omtag som gör entrén till den gamla stadskärnan mer harmoniserad med befintlig bebyggelse. Anser att exploateringsgraden bör minskas, men att det ändå ska ges möjlighet till ökat antal bostäder för alla; ungdomar, barnfamiljer och äldre. Trafiksituationen och därmed vibrationer i befintliga byggnader bör särskilt beaktas.

#### Förvaltningens kommentar

Angående bebyggelsens höjd och exploateringsgrad, se svar till yttrande 10 ovan.

Vad Orklas område ska innehålla i framtiden blir viktiga frågor vid en framtida planering av området. Något omtag av planeringen i Liljedalsområdet är inte aktuellt i nuläget. Se svar till yttrande 11 ovan.

Planförslaget har inte bedömts bidra till ökade vibrationer i området. Vibrationsstörning för befintlig bebyggelse är därför inte en fråga för denna detaljplan. Trafik-, gata- och parkenheten är huvudman för vägnätet. Miljöenheten är tillsynsmyndighet när det gäller vibrationsstörningar.

## ÖVRIGA

### 18. Föreningen Gamla Kungälv, 2019-08-22

Anser att många delar av planförslaget är bra, att byggnationen är i sig positiv, liksom förslaget att skapa förbindelse mellan husen som en fortsättning på Trappan. Positivt att husen närmast Västra Gatan sänks en våning och att husen får träfasader med genomtänkt färgsättning. Föreningen anser att byggnaderna borde utföras helt i trä, eftersom det passar in bättre i område och är mer klimatsmart än stål och betong.

Framför att många som bor i området och yttrat sig pekar på för hög och tät bebyggelse, medan myndighetspersoner, som inte bor i området, varken har synpunkter på utseende eller höjder. Boende som dagligen möts av byggnader och den arkitektur som ska stå på platsen de närmaste 70 åren vill trivas och känna glädje. Anser att för hög bebyggelse förtar en del av samhörighetskänslan med den gamla trästaden. I planprogrammet står 4-6 alternativt 5-7 våningar. Förvaltningen har konsekvent ritat in max antal våningar. Föreningens bestämda uppfattning är att det helst ska vara 4 våningar, men max 5 inkl vindsvåning och att högre hus hör hemma på Kongahällatomten. När så många yttranden från personer som bor, verkar eller dagligen passerar området framför betänkligheter mot byggnadshöjderna borde synpunkterna inte bara avfärdas.

Anser att skuggstudierna vore mer relevanta om de utförts på vinterhalvåret, då nordbor är som mest solberoende. Då ser situationen inte alls lika bra ut.

Planbeskrivningen anses vara en gedigen handling med goda ambitioner, men att den har en allvarlig miss i frågan om parkeringar som ska ge underlag för handel och restauranger. Svårigheterna med detta ökar med mängden människor som har sin bostad i området. Ju högre hus desto fler människor. Idag är parkering för handel och restauranger väl tillgodosedd. Befintlig parkering i området ger ett bra underlag för dessa verksamheter. I Centrumberedningen för ett 10-tal år sedan fastställdes det att Rohdins parkeringsplats var tänkt för handel. Sedan månadsparkering tillåtits på platsen är den nu blockerad av kommunanställda. Anser att detta behöver förändras. Föreningens uppfattning är att detaljplanen inte kan antas utan en grundlig genomgång av behovet av parkeringsplatser för att få centrum att fungera. Upplyser om att planerat parkeringshus kan uppfattas som en del av lösningen, men att det inte är beslutat. Att bygga parkeringshus i tre våningar kommer medföra protester från boende i Liljedal och långa förseningar som sannolikt blir ödesdigert för centrumverksamheten. Anser att det är nödvändigt att placera en våning under mark, en ovan och max en vånings parkeringsdäck. Det skulle kunna minska risken för överklaganden. Möjligheten för månadsparkering måste därtill begränsas så att korttidsparkeringarna blir tillräckligt många. Parkeringshuset ingår inte i planen men föreningen anser att det måste ses som en viktig del om planen ska antas.

Föreningen undrar var grönytorna finns i trädgårdsstaden Kungälv. Bebyggelse planeras nära Trädgårdsgatan som har sitt namn efter de vackra trädgårdarna som en gång fanns där. Anser att grönområden måste planeras in.

Anser att det närmast vore tjänstefel att inte tänka framåt till när kexfabrikens område förändras. Framför att politiker tenderat att tänka i 4-årsperioder. I detta fall är det viktigt att tänka efter före och se långsiktigt. Hur passar den aktuella byggnationen ihop med kexfabrikstomtens eventuella utveckling om 5-20 år? Det går inte att bortse från detta. Anser att det aktuella området ska konsekvensbelysas med hänsyn till de väntade förändringarna på kexfabrikens fastighet.

Hänvisar även till tidigare yttrande daterat 2018-09-04. Framför en positiv hållning till fler bostäder i centrum om synpunkter tillgodoses.

### **Förvaltningens kommentar**

Se svar till yttrande 10 angående avvägningen av bebyggelsens höjd i förslaget samt angående solstudierna.

Gällande planprogram för området (antaget 2017) ändrades efter programsamråd efter synpunkter som kommit in från bland annat boende i området rörande bebyggelsens höjd och förhållande till riksintresset för kulturmiljö. Den omarbetning som gjordes innebar att exploateringsgraden i stort sett behölls men att förslaget fick en större anpassning till riksintresset i fråga om volym, utformning och materialval. Det var en kompromiss i syfte att få till en väl anpassad bebyggelse och samtidigt behålla underlaget för handel och kollektivtrafik i området. Planförslaget följer planprogrammet, även om det är precis så som beskrivs i yttrandet, att det rymmer det högre antalet våningar i spannet som anges.

Parkeringsfrågan hanteras utifrån gällande parkeringstal. För det antal parkeringsplatser som inte tillgodoses inom planområdet finns möjlighet att friköpa platser. Med bebyggelseförslaget som återges i planförslaget genereras ett behov av parkeringsfriköp av 89 platser innan avdrag för eventuella mobilitetsåtgärder. Exploatören arbetar för att få ner behovet av antalet parkeringsfriköp från exploateringen, bland annat genom att införa en bilpool i området.

Trafikenheten följer utvecklingen och räknar på parkeringsbehovet i centrala Kungälv samt när i tid parkeringsbehov uppstår utifrån pågående och framtida exploateringar. Kommunen har tidigare gjort bedömningen att det parkeringshus som planeras inom den västra delen av Gärdet 1:3 behöver uppföras för att ersätta de platser som försvinner inom befintlig parkeringsanläggning i samband med att den tas i anspråk för bebyggelse genom denna detaljplan samt för att tillgodose det tillkommande behov av parkeringsfriköp som planförslaget genererar. Efter nya beräkningar gör kommunen nu bedömningen att behovet kan tillgodoses inom befintligt bestånd i centrala Kungälv, och att det är först när kommunen går vidare med övriga detaljplaner inom Liljedal och Nytorgsstaden som behovet av att uppföra ett parkeringshus uppstår. Ett antagande av detaljplanen för ett parkeringshus inom den östra delen av Gärdet 1:3 är därför inte längre en förutsättning för ett genomförande av nu aktuellt planförslag.

Kommunen instämmer i synpunkten att parkering för handel och restauranger är en viktig fråga för Liljedal. Kommunen har möjlighet att göra förändringar av villkoren för parkering inom respektive parkeringsanläggning i samband med att behoven förändras. Trafikenheten följer utvecklingen med olika scenarion och gör beräkningar för att se till att parkeringsbehovet ska tillfredsställas på ett bra sätt när de centrala områdena bebyggs.

Frågan om grönytor mot Trädgårdsgatan behandlas inte i denna detaljplan utan i detaljplanen för parkeringshuset.

För svar angående planering i förhållande till framtida användning inom Orklas område se kommentarer till yttrande 11 ovan.

## 19. Kungälv Musei vänner, 2019-08-19

Konstaterar att planförslaget endast ändrats marginellt efter första granskningen trots många och kritiska synpunkter från ett stort antal sakägare och andra berörda. Föreningens tidigare synpunkter kvarstår.

Föreningen anser det förvånande och oroande att kommunen inte bemöter den omfattande kritiken mot förslagens storskalighet och bristande småstadskaraktär tydligare. Saknar i granskningshandlingarna en redogörelse av om och hur kommunens stadsarkitekt deltagit i arbetet. Önskar stadsarkitektens syn på föreslagen byggnation och kritiken som framförts i granskningsyttrandena. Osynligheten medför misstankar om att gestaltningsambitionerna väger lätt i förhållande till exploateringsekonomi samt kommuns och Balders vilja att åstadkomma ett så stort antal bostäder som möjligt i området utifrån det tidigt träffade samverkansavtalet.

Är undrande inför att kommunen och exploatören inte ser logiken i att koppla samman aktuell planering med de nya möjligheterna som uppstår när Orkla lägger ner sin verksamhet.

Kommenterar kommunens svar från den första granskningen om att det inte är konstigt att staden utvecklas en liten bit i taget och att kommunen inte ser hur förändrade förutsättningar inom Orklas fastighet gör planförslaget mindre lämpligt. Föreningen förmodar att alla begriper att staden byggs bit för bit samt att man vill komma ur planeringsskedet och sätta spaden i jorden. Anser dock att det är värt att stanna upp en stund och lyfta blicken när ett historiskt läge uppstår att vända trist avveckling till positiv utveckling. Då är det värt att inte bara fundera över om planförslaget duger som det är, utan att det skulle kunna göras bättre.



Föreningen upplyser om att det inte handlar om ifall planförslaget blir mer eller mindre lämpligt med ändrade förutsättningar, utan om vilka ökade möjligheter det ger stadskärnan, kommunen och aktuell byggnation. Ger ett exempel: kanske behöver inte parkeringsgaraget under planerat kvarter inom Gärdet 1:3 byggas för stora pengar och med osäkra miljörisker, om det går att lösa inom Kexens område.

Föreningen anser att kommunen och exploatören bör fundera över om planförslaget är tillräckligt bra givet de nya förutsättningar och den omfattande kritiken som framförts.

### **Förvaltningens kommentar**

För svar angående omfattningen av kritiken mot förslagets storskalighet, se svar till yttrande 18. Sedan tjänsten som stadsarkitekt i Kungälv tillsattes har denna deltagit i arbetet. Kommunen anser att gestaltungsambitionerna för planområdet är stora och att det återspeglas i detaljplanens utformningsbestämmelser.

För svar angående planering i förhållande till framtida användning inom Orklas område se kommentarer till yttrande 11 ovan.

### **20. Naturskyddsföreningen, 2019-08-23**

Föreningen upplyser om de sociala, ekologiska och kulturhistoriska kvaliteter som grönska i staden har. Rätt grönska syresätter luften och minskar temperaturtoppar, luftföroreningar, översvämningar och ljud. Gröna miljöer har stor betydelse för människor vardagsliv, livskvalitet, hälsa och biologisk mångfald.

Föreningen yrkar på att Västra Gatans sterila stengata behöver förses med planteringar av träd och buskar och kanske även förses med vatten i form av ex en fontän, för att bli inbjudande och för miljöns skull. Anser även att rikligt med gröna ytor med träd och buskar, som även är bärande, ska planeras.

Föreningen uppmanar till att hämta idéer från de, av Europa Nostra, prisbelönda trästäderna Hjo, Nora och Eksjö (<https://www.tretrastader.se>). Kungälv är betydligt äldre än Hjo och har mycket äldre trähusbebyggelse.

Anser att om viss (varu-)biltrafik behöver tillåtas på Västra Gatan bör den styras till t ex mellan 08.00 och 10.00. Nya gångstråk, liksom Västra Gatan, ska ha gatsten för kultur och vattendränning och husen bör utföras med träfasad och taköverhäng.

Uppmanar kommunen att observera att minskad energiförbrukning enligt Boverket och EU gäller från 2020.

Anser att parkering bör placeras under husen. Om ett parkeringshus måste byggas bör översta våningen bli bostäder med ett platt tak som t ex förses med träd, buskar, stadsodling och kanske ett kafé eller dylikt.

### **Förvaltningens kommentar**

Västra Gatan ligger utanför planområdet. Västra Gatans gestaltning kommer utföras i linje med riksintresset för kulturmiljö. Det är en smal gata där kommunen vill se ett minimum av fordonstrafik men där samtidigt framkomlighet för leveranser, räddningstjänst och boende behöver tillgodoses. Det finns möjlighet att tidsstyra leveranserna till Västra Gatan om ett sådant behov finns.

Kommunen tackar för de inspirerande exemplen av andra trästäder. I den historiska miljön är grönskan i staden jätteviktig, men den tar inte främst plats i gaturummet, utan på gårdarna. Så ser det också ut i de andra historiska miljöer som nämns i yttrandet.

Planförslaget reglerar att bebyggelsen längs Västra Gatan samt i gränderna ska utföras i trä, medan bebyggelsen längs Strandgatan samt på Gärdet ska utföras i trä eller puts mot allmän plats.

Parkering anordnas under husen. Det parkeringshus som planeras på den östra delen av Gärdet 1:3 ingår inte i aktuellt planområde. Synpunkter som rör parkeringshuset lämnas inom ramen för det planarbetet. Samråd beräknas i skrivande stund hållas under hösten.

## FÖRÄNDRING AV PLANFÖRSLAGET

Inkomna synpunkter under granskning 2 föranlett följande förändringar av planförslaget:

- En planbestämmelse har införts på plankartan i en egenskapsruta inom fastigheten Klocktornet 36 där byggrätten går ända ut i gränsen mot angränsande fastigheten Klocktornet 20 och dess befintliga byggrätt, för att förtydliga vad som gäller: *f15 - fönster får inte finnas på fasad mot nordost upp till en höjd om +14,8 m.*

I övrigt har inga ändringar gjorts av planförslaget. I planbeskrivningen har några förtydliganden gjorts, bland annat när det gäller solstudierna, vilka har uppdaterats med maximalt utnyttjande av byggnadshöjderna. Ytterligare en vy har lagts till för läsbarheten. Solstudierna har också kompletterats med bilder 2 veckor före höstdagjämningen.

Texterna i planbeskrivningen rörande parkeringsfrågan har uppdaterats. Förutsättningarna för parkering inom Liljedalsområdet har ändrats så att ett antagande av detaljplanen inte längre är beroende av att ett parkeringshus uppförs inom den östra delen av Gärdet 1:3. Förvaltningen tittar på flera olika möjliga scenarier för parkeringssituationen i centrala Kungälv och när i tid som behovet av ett parkeringshus uppkommer.

Texten om luftkvalitet i planbeskrivningen har uppdaterats med information om den uppföljning av luftkvaliteten av Kungälvs centrala gaturum som inletts.

Under rubriken *Elektromagnetisk strålning* som införts i planbeskrivningen beskrivs förutsättningar och ställningstagande kopplade till den byggrätt för transformatorstation som finns inom planområdet.

I övrigt har endast redaktionella ändringar gjorts av plan- och genomförandebeskrivningen.

## KVARSTÅENDE SYNPUNKTER

Inga kvarstående synpunkter från statliga, regionala och kommunala myndigheter, bolag, nämnder och organ.

Kvarstående synpunkter från fastighetsägare, boende och föreningar framgår nedan.

## SAKÄGARE SOM HELT ELLER DELVIS INTE HAR TILLGODOSETTS I PLANFÖRSLAGET:

Sakägare	Synpunkt	Skede
Bostadsrättsföreningen Sextiotrean, privatperson 5-11 samt privatperson 16	Ett genomförande av planförslaget minskar utsikt, ökar insyn, minskar ljusinsläpp och skuggpåverkan på ett sätt som innebär betydande olägenhet och strider mot PBL. Värdet på fastigheten kommer sjunka.	Programsamråd, Samråd, Granskning

och/eller  
Granskning 2

Efterfrågar kompletterande geoteknisk utredning som innefattar egen byggnad samt krav på byggherre avseende skaderisk på egen byggnad.

Efterfrågar MKB. Anser underlaget i planen inte tillräckligt för att bedöma betydande miljöpåverkan.

För hög bebyggelse längs Strandgatan. Olämpligt angränsande till riksintresset för kulturmiljövård.

Anser att intresseavvägningen mellan allmänt och enskilt intresse gjorts felaktigt.

Planområdet borde utökas till att omfatta Orklas fabriksområde.

Höjdskillnaden mellan egen och ny gård är olämplig utifrån flera aspekter.

Privatperson 1

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

Programsamråd  
Samråd  
Granskning  
Granskning 2

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

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

Barnperspektivet saknas. Offentlig service och skola saknas inom området.

Planprogrammet från 2010 borde gälla. Anser att planstart var 2014 och att buller därför borde bedömas utifrån gamla regler. Ett omtag borde ske eftersom Orklas utveckling kommer påverka situationen.

Kungälv Musei Vänner

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

Programsamråd  
Samråd  
Granskning  
Granskning 2

I samrådet efterfrågades samordnad parkering med Orkla inom deras fastighet. I senare yttranden efterfrågas ett omtag för program och pågående detaljplanarbeten i området, där Orklas område inkluderas.

Privatperson 4	<p>Motsätter sig höga hus och hög exploatering. Hävdar detta särskilt för Strandgatan, som dessutom inte passar in i den ”Gamla staden”.</p> <p>Med ytterligare 350 bostäder omöjliggörs ”gatuliv och flanörstråk”.</p> <p>Cykel- och gångbanor, varutransporter befaras bidra till en ytterligare problematisk trafiksituation.</p> <p>Orklas flytt gör att det krävs ett omtag där möjligheterna tillvaratas.</p> <p>Trafiksituationen och därmed vibrationer i befintliga byggnader bör beaktas.</p>	Programsamråd Granskning Granskning 2
Privatperson 2	<p>Anför förlorad utsikt. Exploateringsgraden är för hög. Önskar 3-4 våningar som i övriga Liljedal. Motsätter sig att Liljedal får samma utseende, kompakthet och täthet som Kongahälla.</p> <p>Anser att höjden på Klocktornetsidan ska vara lika låg som längs Västra Gatan.</p> <p>Önskar att torget blir lika ”luftigt” som Gustaf Hjerpes torg.</p>	Samråd Granskning Granskning 2
Föreningen Gamla Kungälv	<p>Tillsätt ett estetiskt råd och arbeta långsiktigt med känsla för den speciella miljön. Anpassa planen till Kungälvs traditionella karaktär med trähusbebyggelse och trädgårdar, kräver byggnader helt i trä.</p> <p>Husen ska helst ha 4 våningar, max 5 inkl vindsvåning. Oroar sig för betydande skuggeffekt. Glasbruksgränds sluttning borde återges i byggnadshöjderna. Skuggstudier borde utförts på vinterhalvåret.</p> <p>Anser inte att detaljplanen kan antas utan en grundlig genomgång av behovet av parkeringsplatser i området. Parkeringshuset som är tänkt väster om planområdet måste ses som en viktig del om planen ska antas.</p> <p>Grönområden saknas.</p> <p>Orklas flytt borde tas med i planeringen. Anser att det aktuella området ska konsekvensbelysas med hänsyn till de väntade förändringarna på kexfabrikens fastighet.</p>	Samråd Granskning Granskning 2
Naturskyddsföreningen i Kungälv	<p>Motsätter sig höga hus.</p> <p>Planera för grönska inom planområdet.</p> <p>Husen bör utföras med träfasad och taköverhäng.</p>	Programsamråd Granskning 2

Privatperson 18	Motsätter sig höga hus.	Programsamråd
Privatperson 19 och 20	Motsätter sig höga hus.	Programsamråd
Privatperson 21	Motsätter sig höga hus.	Programsamråd
Orkla Confectionery & Snacks Sverige AB	Stödjer inte planförslaget eftersom det kan medföra försvårande att bedriva bageriverksamheten långsiktigt. Önskar förvärva markområde inom planområdet.	Samråd
Privatperson 14	Redovisa trafikströmmar i området. Redovisa buller även för befintliga bostäder.	Samråd
Privatperson 15	För lite parkering tillskapas, centrum blir dött om parkering saknas.	Samråd
Bostadsrättsföreningen Liljedal	För hög exploatering på för liten yta. Sprid ut föreslagen bebyggelse. För hög bebyggelse, anpassa den till befintligt. Ifrågasätter om Boverkets krav på soltimmar uppfylls för alla befintliga bostäder.  Efterfrågar trafikdämpande åtgärder.  Detaljplanen borde även innefatta Orklas industriområde.	Granskning
Privatperson 13	Byggnadshöjderna harmonierar inte med omgivande bebyggelse. Anser inte att byggnadshöjderna är förenliga med översiktsplanens skrivning om differentierad höjd och harmoni med befintlig bebyggelse. Tvivlar på om Boverkets rekommendation för soltimmar tillgodoses inom den egna fastigheten.  Orklas flytt borde medföra uppdatering eller omtag i detaljplanen.	Granskning Granskning 2
Privatperson 12	Bebyggelsen borde anpassas till den lägre bebyggelsen i området. Den höga bebyggelsen befaras försämra värden som småskalighet, kulturen samt parker, grönområden och soltimmar. Exploateringen bidrar inte till ett lyft för området.  Oroar sig för karateklubben samt för ökad trafikproblematik, vibrationer och avgasutsläpp på Strandgatan till följd av detaljplanen. Föreslår avsmalnade kurvor för att motverka trafikökningen.  Uppmanar till långsiktig planering och att tänka om kring centrum. Orklas flytt ökar möjligheterna. Tror inte på handelslokaler runt Liljedal, för dyrt och handel kommer snarare fokuseras kring Vita fläcken.	Granskning

Privatperson 3	Anser att bebyggelse längs Västra gatan från Tullen till Torget så långt det är möjligt inte ska byggas högre än befintliga byggnader.	Granskning
Privatperson 22	Möjliggör max tre våningar över affärsplan längs Strandgatan.  Begränsa buller och vibrationer längs Strandgatan.  Vidta åtgärder för bättre frisklufts kvalitet på Strandgatan.  Utforma bebyggelsen med låga takvinklar, träfasader och färgsättning som påminner om den gamla historiska småstadsidyllen.  Ordna garageplats till alla lägenheter.  Inför grönytor, planteringar och gärna en damm med staty.	Granskning 2

## SAMHÄLLE OCH UTVECKLING 2019-11-13

Pernilla Olofsson  
Enhetschef Plan

Karin Jern  
Plankonsult