



**KUNGÄLVS  
KOMMUN**

Granskningshandling  
Ärende: KS2024/0816  
ÅÅÅÅ-MM-DD

# Samrådsredogörelse

Detaljplan för bostäder

## RISHAMMAR 2:86, "KAREBY PARK"

Kareby, Kungälv kommun

# INNEHÅLL

INLEDNING	3
SAMRÅDETS GENOMFÖRANDE.....	3
SAMMANFATTNING .....	3
INKOMNA SYNPUNKTER	5
STATLIGA MYNDIGHETER.....	5
STATLIGA BOLAG.....	10
REGIONALA ORGAN.....	10
KOMMUNALA NÄMNDER, BOLAG OCH FÖRVALTNINGAR .....	11
SAKÄGARE.....	14
BOSTADSRÄTT SINNEHAVARE, HYRESGÄSTER OCH BOENDE .....	18
ÖVRIGA INKOMNA SYNPUNKTER.....	18
INKOMNA SYNPUNKTER VID SAMRÅDSMÖTE .....	<b>FEL! BOKMÄRKET ÄR INTE DEFINIERAT.</b>
FÖRÄNDRING AV PLANFÖRSLAGET	18
BILAGA 1. LÄNSSTYRELSENS SAMRÅDSYTTRANDE	20

# INLEDNING

## SAMRÅDETS GENOMFÖRANDE

Förslag till detaljplan för Rishammar 2:86, "Kareby Park" har varit utställt på samråd under perioden 26 mars 2025 till 13 april 2025. 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.

## SAMMANFATTNING

Inför granskning har detaljplaneförslaget för Rishammar 2:86, reviderats och kompletterats med anledning av inkomna synpunkter under samrådet. Planhandlingarna har framför allt förtydligats vad gäller dagvattenhantering, skyfall och geotekniska förutsättningar i syfte att säkerställa hälsa och säkerhet. Dagvattenutredningen har uppdaterats och plankartan förtydligar hur dagvatten ska fördröjas lokalt inom planområdet samt vilka volymer som krävs för att undvika negativ påverkan på omgivande bebyggelse. Den geotekniska utredningen har reviderats och kompletterats med kartredovisning av undersökta slänter samt klargöranden kring hur eventuella åtgärder för berg- och blockstabilitet ska hanteras och säkerställas, bland annat genom servitut.

Planförslaget avser bostäder. Plankartan har reviderats med nya och ändrade egenskapsbestämmelser avseende byggnadshöjd, utnyttjandegrad, placering, utformning samt markens anordnande, inklusive vegetation och möjligheter till dagvattenfördröjning. Bestämmelser om prickmark och korsmark har tydliggjorts för att undvika tolkningssvårigheter vid framtida bygglovsprövning. Genomförandetiden har lagts till på plankartan och fastställts till fem år från det att planen vinner laga kraft.

Planbeskrivningen har samtidigt utvecklats i flera kapitel. Hela planförslaget har utvecklats avseende genomförandefrågor, planeringsförutsättningar och konsekvenser. Redovisningen av exploateringsavtalets huvudsakliga innehåll har förtydligats i enlighet med plan- och bygglagen, inklusive exploatörens åtaganden och medfinansiering av kommunal infrastruktur. Sol- och skuggstudien har uppdaterats inför granskning och ligger nu till grund för bedömningen att påverkan på omgivningen är begränsad. Även lösningen för brandvattenförsörjning har reviderats i samråd med räddningstjänsten. Sammantaget innebär ändringarna att planförslaget inför granskning har en tydligare juridisk utformning, bättre underbyggda utredningar och en mer samlad redovisning av hur identifierade risker och konsekvenser ska hanteras genom planens genomförande.

YTTRANDE FRÅN	UTAN ERINRAN	MED ERINRAN	SYNPUNKT SOM EJ TILLGODOSETTS
1. Länsstyrelsen		X	
2. Lantmäteriet		X	
3. Statens Geotekniska Institut		X	
4. Polismyndigheten	X		
5. trafikverket	X		
6. PostNord Sverige AB	X		
7. Bohus Räddningstjänsförbund		X	
8. Västtrafik	X		

9. Miljö- och Byggnadsnämnden		X	
10. Fastighetsägare 1		X	
11. Fastighetsägare 2		X	
12. Fastighetsägare 3		X	
13. Fastighetsägare 4		X	
14. Fastighetsägare 5		X	
15. Privatperson 1		X	
16.			
17.			
18.			
19.			
20.			
21.			
22.			
23.			
24.			

# INKOMNA SYNPUNKTER

Under samrådstiden har 15 skrivelser inkommit vilka redogörs och kommenteras nedan. Från statliga myndigheter och bolag, regionala organ samt kommunala nämnder, bolag och förvaltningar har 9 skrivelser inkommit. Från sakägare har 5 skrivelser inkommit (varav 2 var från samma sakägare). Från bostadsrättsinnehavare, hyresgäster och boende har 1 skrivelser inkommit. Från övriga privatpersoner, föreningar med mera har 0 skrivelser inkommit. Vissa skrivelser har sammanfattats medan andra återges i sin helhet, för att se samtliga yttranden i sin helhet hänvisar vi till kommunens ärendenummer KS2024/0816. Länsstyrelsens yttrande redovisas i sin helhet i *Bilaga 1*.

## STATLIGA MYNDIGHETER

### 1. LÄNSSTYRELSEN (2025-04-14)

#### Länsstyrelsen samlade bedömning

Planförslaget möjliggör att planområdet kan användas för bostadsändamål och uppförandet av två flerbostadshus, ett i två våningar och ett i fyra våningar. Byggrätten möjliggör totalt cirka 20 bostadslägenheter.

Länsstyrelsen lämnar följande bedömning enligt 5 kap. 14 § plan- och bygglagen (PBL 2010:900).

#### Synpunkter på sådant som kan aktualisera prövning

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden att frågor som berör risken för översvämning och erosion måste lösas på ett tillfredsställande sätt i enlighet med vad som anges nedan för att ett antagande inte skall prövas av Länsstyrelsen.

#### 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**
- **Miljö kvalitetsnormer (MKN)** (MB 5 kap, luft och vatten)
- **Strandskydd** (MB 7kap)
- **Hälsa och säkerhet** (risk för olyckor, översvämning, erosion) geoteknik

Länsstyrelsen anser att nedanstående prövningsgrunder är aktuella för föreslagen exploatering.

#### Översvämningrisk, skyfall

Kommunen har översiktligt beskrivet konsekvenserna vid ett skyfall och skriver att om dagvattensystemet och skyfallshanteringen utformas enligt dagvattenutredningen förväntas inga negativa konsekvenser uppstå inom eller nedströms planområdet. I dagvattenutredningen föreslås att översilningsytor/fördröjningsytor anläggs runt intagsbrunn samt utmed föreslaget makadamdike för att fördröja vattnet vid ett skyfall. Vattnet leds sedan vidare via dagvattensystemet. Kommunen behöver komplettera med planhandlingarna med vilken volym vatten som behöver fördröjas inom planområdet för att inte förvärra översvämningensrisken för omkringliggande bebyggelse. Föreslaget fördröjningsmagasin och dike är också planlagt på kvartersmark, för att åtgärderna ska vara säkerställda behöver dessa även kopplas till villkor.

### **Erosion – Blocknedfall**

Kommunen behöver tydliggöra vilka slänter som ingått i fältundersökningen. Slänter i, och i nära anslutning till planområdet behöver omfattas vid bedömning av stabilitet vid befintliga förhållanden och förhållanden som planen medger. Besiktigade slänter behöver redovisas i kartbild och riskbedömning behöver redovisas för respektive slänt, med hänvisning till kartbilden. De lösa block som beskrivs i PM geoteknik behöver hanteras innan detaljplanen antas, om de utgör en risk. De risker som kan vara aktuella med avseende på block- och bergstabilitet ska bedömas av bergtekniskt sakkunnig. Se SGI:s yttrande, daterat 2025-04-11. Krävs det åtgärder eller restriktioner ska dessa säkerställas i planen.

### **Råd enligt PBL och MB**

#### **Förhållande till ÖP**

Föreslagen exploatering överensstämmer med kommunens intentioner i översiktsplanen.

#### **Trafik**

Byggrätten möjliggör totalt cirka 20 bostadslägenheter och 29 parkeringsplatser. Antalet fordonrörelser kommer att öka markant på Prästvågen samt Murhammarvägen. Kommunen anger att det i gällande detaljplan är dimensionerat och planerat för 49 parkeringsplatser inom planområdet/fastigheten. Att trafiksystemet därmed är dimensionerat för ett högre antal trafikrörelser än vad som faktiskt genereras av planområdet i dagsläget. Kommunen ska dock utgå ifrån dagens behov av god trafikmiljö samt möjligheterna att skydda mot trafikolyckor, en ökad mängd trafikbuller som kan påverka människors hälsa och säkerhet i samband med att ny detaljplan tas fram. Länsstyrelsen anser dock att de ökade fordonrörelser som den föreslagna exploateringen ger upphov till inte kan anses överskrida rådande riktvärden för buller.

#### **Vatten**

Länsstyrelsen bedömer inte att den föreslagna exploateringen påverkar MKN vatten negativt.

#### **Sol och skuggförhållanden**

Länsstyrelsen välkomnar att kommunen tagit fram en sol och skyggstudie. Enligt studien uppnås boverkets allmänna råd.

#### **Undersökning om betydande miljöpåverkan**

Ett undersökningssamråd har hållits med länsstyrelsen i november 2024. Se länsstyrelsens diare nr 45138–2024. Kommunen bedömer att förslaget inte innebär betydande påverkan på miljön. Länsstyrelsen delar kommunens åsikt, således behöver inte en miljökonsekvensbeskrivning tas fram.

## **KOMMENTAR**

Länsstyrelsens synpunkter har noterats och kommunen kommer att komplettera planhandlingarna i enlighet med inkomna krav.

### **Översvämning och dagvatten**

Kommunens dagvattenpolicy ska följas och detta har justerats enligt Länsstyrelsens rekommendationer och volymen tydliggörs i både planbeskrivningen samt i planbeskrivningens genomföranddel. Planbestämmelsen har inte omformulerats avseende volym eller ytanspråk, men har justerats i samråd med kommunens berörda enheter. Granskningsförslaget säkerställer de föreslagna dagvattenåtgärderna genom lämpliga planbestämmelser och/eller kompletteringar i planbeskrivningen.

### **Erosion och blockstabilitet**

Besiktigade slänter redovisas tydligare i kartmaterial, och risker hanteras i enlighet med

geoteknisk och bergteknisk sakkunnighet. Den geotekniska fältundersökningen har uppdaterats, Undersökningar visar inte på indikation av lösa block. En kompletterande/detaljerad undersökning skall genomföras när den befintliga byggnaden rivs. Ett servitut har upprättas mellan fastighetsägare för att säkerställa att åtgärder gällande geoteknik kan utföras även utanför planområdet.

### Trafik

Synpunkterna om ökad trafikmängd och behov av god trafiksäkerhet beaktas. Kommunen gör bedömningen att trafikökningen ryms inom gällande riktvärden, men trafiksituationen kommer fortsatt att analyseras utifrån dagens förutsättningar.

### Övriga frågor

Länsstyrelsens bedömningar avseende buller, MKN vatten, samt bedömningen av betydande miljöpåverkan är tydliga i yttrandet. Sol- och skuggstudien har uppdaterats en gång till inför granskningskedet av detaljplanen.

## 2. LANTMÄTERIET (2025-03-31)

### För plangenumförandet viktiga frågor där planen behöver förbättras

*(Här redovisas synpunkter om sådana frågor som Lantmäteriet särskilt ska bevaka och sådant som vi uppfattar som nödvändiga att åtgärda för genomförandet av planen.)*

#### EXPLOATERINGSAVTAL AKTUELLT MEN INNEHÅLLET ÄR FÖR OTYDLIGT

I planbeskrivningen anges att exploateringsavtal ska upprättas, men innehållet är för otydligt.

Om avsikten är att teckna exploateringsavtal ska kommunen enligt 4 kap. 33 § 3 st. 2 men. PBL redovisa avtalens huvudsakliga innehåll liksom konsekvenserna av att planen helt eller delvis genomförs med stöd av ett sådant avtal i planbeskrivningen. Detta ska enligt 5 kap. 13 § PBL göras redan i samrådsskedet.

Lantmäteriet konstaterar att lagstiftaren har avsett 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 därför kompletteras.

Redovisningen behöver enligt Lantmäteriets mening vara konkret kring:

- Vilka medfinansieringsåtgärder som exploatören ska bidra till.

Glöm inte att även redovisa konsekvenserna (se ovan). Lantmäteriet har tagit fram ett material med information om regelverket vid "Redovisning av genomförandeavtal i planbeskrivning" och tre exempel på hur redovisning av innehåll och konsekvenser kan se ut i en planbeskrivning. Använd gärna detta material som inspiration. Ni hittar det via följande länk på [lantmateriet.se](http://lantmateriet.se)

När redovisning av innehållet i ett kommande exploateringsavtal saknas i planbeskrivningen innebär det:

- att det inte finns någon möjlighet för Lantmäteriet att utföra sin lagstadgade uppgift att i samrådsskedet lämna råd i de fall avtalsinnehållet förefaller strida mot reglerna i 6 kap. 40-42 §§ PBL.
- att de som är berörda av planen inte har någon möjlighet att överblicka de konsekvenser som det tänkta avtalsinnehållet kommer att få bland annat vid genomförandet av detaljplanen.

## Delar av planen som bör förbättras

### Redovisning av hur befintliga planer påverkas

I planbeskrivningen finns på sidan 25 en redovisning av vilka befintliga detaljplaner som finns inom planområdet. För att underlätta förståelsen för de som inte är insatta i hur systemet med detaljplaner fungerar bör det även framgå vad som sker med gällande detaljplaner som berörs av planarbetet. För en befintlig detaljplan där endast en del av området berörs av ett planförslag kan detta till exempel beskrivas genom en text i stil med *"Om föreslagen detaljplan antas och får laga kraft upphör tidigare detaljplan att gälla inom planområdet, men fortsätter att gälla som tidigare utanför det nu aktuella planområdet."* Glöm inte att kontrollera så att gällande planer fortfarande går att genomföra efter att den aktuella planen fått laga kraft.

### Genomförandetid bör anges i anslutning till planbestämmelserna

Planens genomförandetid framgår inte av plankartan, vilket det bör göra på grund av följande skäl:

- Kommunen ska enligt 4 kap. 21 § PBL ange vilken genomförandetid som gäller för detaljplanen. Om ingen genomförandetid anges blir den, enligt 4 kap. 23 § PBL 15 år från den dag då beslutet att anta planen får laga kraft. Eftersom det anges i planbeskrivningen att genomförandetiden är 5 år kan det uppstå osäkerhet om vad som gäller när genomförandetiden inte redovisas på plankartan som är den juridiskt bindande handlingen.
- Vid framtagande av detaljplaner som följer Boverkets föreskrifter respektive allmänna råd BFS 2020:5 respektive 2020:6 behandlas genomförandetid inte som en planbestämmelse. Det anges dock i konsekvensutredningen till BFS 2020:6 på sidan 24. *"Genomförandetiden är inte en planbestämmelse men informationen om vilken genomförandetid som gäller **behöver tydligt framgå av detaljplanens redovisning**. Genomförandetiden kan därför, trots att det inte är någon planbestämmelse, redovisas under en egen rubrik i listan med planbestämmelser."* Boverket föreslår i det allmänna rådet, avsnitt 2.1, att rubriken ovanför texten om genomförandetiden ska vara "Genomförandetid" med samma rubriknivå som till exempel rubriken "Egenskapsbestämmelser för kvartersmark".

### Grundkarta

Koordinatkryss och angivelse av koordinaterna i plan saknas i den grundkarta som ligger som bakgrund till plankartan. Det krävs minst två koordinatkryss i öst-västlig riktning och två i nord-sydlig riktning för att med säkerhet kunna georeferera den juridiskt gällande plankartan. Koordinatkryssen behöver finnas på någon av de kartor som sparas när planen får laga kraft och det är enklast vid en framtida georeferering om dessa syns på dokumentet plankarta.

## KOMMENTAR

Exploateringsavtalet är under framtagande och kommer antas i samband med detaljplanens antagande. Genomförandekapitlet i planhandlingen har utvecklats mycket sedan samrådshandlingen och ämnar besvara frågor som kan uppkomma i samband med exploateringen. Exploateringsavtalet utformas i enlighet med kommunens Riktlinjer för markanvisning, exploateringsavtal och medfinansieringsersättning, *KF § 210/2019*.

Planområdet ingår i följande influensområden och exploatören behöver därför bidra till del av kommunens kostnader för motsvarande infrastrukturprojekt:

- Influensområde för bostäder: Trafikmot, Kareby och Kungälv centrum.
- Influensområde för bostäder: Gång- och cykelvägar.

Medfinansieringsersättningen baseras bland annat på att planområdet ingår i värdeområde Diseröd, Kareby, Kode och Kärna där ersättningsnivån är 2 000 kr per kvadratmeter bruttoarea, som också räknas upp med småhusprisindex. Konsekvenserna av att exploateringsavtal tecknas är att detaljplanens genomförande säkerställs och att finansieringen av nödvändiga åtgärder regleras

Kommunen har som svar skrivit ut genomförandetiden på 5 år från och med datumet planen träder laga kraft på plankartan. Genomförandetiden skall också tydligt framgå på flera ställen i planbeskrivningen.

### 3. STATENS GEOTEKNISKA INSTITUT (SGI) (2025-04-11)

#### Geoteknisk utredning

SGI har, från geoteknisk synpunkt, inga invändningar mot planförslaget.

#### Bergteknisk utredning

SGI anser att det behöver tydliggöras vilka slänter som ingår i fältundersökningen. Slänter i, och i nära anslutning till planområdet behöver omfattas vid bedömning av stabilitet vid befintliga förhållanden och förhållanden som planen medger. Besiktigade slänter behöver redovisas i kartbild och riskbedömning behöver redovisas för respektive slänt, med hänvisning till kartbilden. De lösa block som beskrivs i underlaget (2) behöver hanteras innan detaljplanen antas, om de utgör en risk. De risker som kan vara aktuella med avseende på block- och bergstabilitet ska bedömas av bergtekniskt sakkunnig. SGI hänvisar till vägledning Utred blocknedfall och berggras som återfinns på vår hemsida.

SGI vill lyfta frågan hur det ska säkerställas att slänter i, och i nära anslutning till, planområdet hålls långsiktigt stabila och hur det kan säkerställas att de rekommendationer som ges gällande block- och bergstabilitet ([2] Kap 10 samt Bilaga 2 kap 3) genomförs i byggskedet. SGI vill även poängtera att riskbedömningen gällande bergstabilitet och föreslagna åtgärder som redovisas i ([2] Bilaga 2 kap 3) bör regleras i planen.

#### Sammanfattning

Sammanfattningsvis ser SGI att det kvarstår oklarheter som behöver förtydligas i det fortsatta planarbetet. Krävs det åtgärder eller restriktioner ska dessa säkerställas i planen.

#### KOMMENTAR

Den geotekniska undersökningen har kompletterats med en karta angående vilka slänter som undersökts. Undersökningen visade inte på några lösa block som indikerar risker för planområdet i detta skede. En ytterligare geoteknisk utredning kommer dock genomföras under projekteringskedet när planområdets befintliga byggnad har rivits, då kommer frågan om blockfall kunna säkerställas. Ett avtalsservitut har upprättats i syfte att kunna genomföra blockstabiliserande åtgärder.

### 4. POLISMYNDIGHETEN (2025-03-28)

Polismyndigheten har tagit del av planförslaget och identifierar inga problem. Trafiksituationen är väl underbyggd samt även gångvägar och cykelvägar finns beskrivet på ett adekvat sätt.

#### KOMMENTAR

Yttrandet noteras.

### 5. TRAFIKVERKET (2025-04-01)

Trafikverket har granskat remisshandlingarna och bedömer att planförslaget inte

kommer påverka statlig infrastruktur negativt. Trafikverket har inget att erinra mot planförslaget.

#### KOMMENTAR

Yttrandet noteras.

### STATLIGA BOLAG

#### 6. POSTNORD SVERGIE AB (2025-03-26)

Ingen erinran

#### KOMMENTAR

Yttrandet noteras.

### REGIONALA ORGAN

#### 7. BOHUS RÄDDNINGSTJÄNSTFÖRBUND (2024-12-04)

##### Bedömning

Räddningstjänstens anser att föreslagen lösning på brandvattenförsörjningen för aktuellt planärende ej är en godtagbar lösning. Räddningstjänstens bedömning är att innan arbetet med planförslaget fortsätter ska kommunen säkerställa att brandpostuttaget inom 150 meter från aktuell fastighet, med en uppställningsplats inom 75 meter från närmsta brandpost, kan ge 1200 liter/minut i enlighet med Svenskt Vattens publikation P114. 1200 liter/minut kan uppfyllas antingen via kapaciteten hos en brandpost alternativt att man möjliggör ett uttag från två brandposter samtidigt med en kapacitet på 600 liter/minut vardera vilket totalt ger en kapacitet på 1200 liter/minut. För att detta ska vara en godkänd lösning enligt Svenskt Vattens publikation P114 krävs det att det säkerställs att ett uttag från två brandposter inom angivna avstånd ger en sammanlagd kapacitet på 1200 liter/minut när båda brandposterna används samtidigt.

#### KOMMENTAR

Brandvattenförsörjningsåtgärden uppdateras till granskningen, nya förslag har tagits fram i enighet med Bohus räddningstjänstförbund och BORF har ombetts skriva ett till yttrande som inkommit 2025-10-02. Detta för att säkerställa samstämmighet i lämpliga lösningar för brandvattenfrågan. Brandfrågan kommer lösas med en ny brandpost på eller i anslutning till planområdet. Ledningen till denna ska anslutas till området vid Kareby Äng där kapaciteten är högre än på murhammarvägen.

#### 8. VÄSTTRAFIK (2025-04-11)

##### Övergripande kommentarer

Västtrafik har tagit del av samrådshandlingen för bostäder i Rishammar Kareby. Utbyggnaden ligger i närhet till befintlig kollektivtrafik vid Kareby skola/Karebyvägen. Området gränsar även till det nybyggda området Kareby äng, en förtätning är alltid positivt utifrån ett hållbart resande perspektiv då man ökar befintligt underlag på platsen och stärker service i närområdet.

Eftersom området befinner sig en bit från befintlig kollektivtrafik och planen i sig inte kommer generera någon förändrad linjesträckning är det viktigt att anslutningsvägarna till hållplats för gående och cyklister, upplevs som trygga och säkra.

Kommunen har anlagt en pendelparkering i anslutning till hållplats

Vegestorpsvägen. Om det inte redan idag finns cykelställ på pendelparkeringen kan det vara aktuellt att se över om sådana skulle kunna placeras ut. En långsiktig plan från Västtrafiks sida handlar ofta om att stärka kollektivtrafik i stråken, det är därför rimligt att tro att dom tätaste avgångarna i en framtid kommer koncentreras till just hållplatser längs Karebyvägen (Vegestorpsvägen) och inte nödvändigtvis vid Kareby skola. Därför är det viktigt att kommunen har ett långsiktigt tänk även vad gäller anslutningsvägar ut mot stråket (Karebyvägen).

Kollektivtrafiken är tät i pendlingslägen men går glesare helg och kvällstid. Västtrafik ser över trafikeringen för att möjliggöra för fler att använda kollektivtrafiken andra tider på dygnet. Eventuellt beslut om utökad trafik tas i juni 2025. En förstärkt kollektivtrafik kvällstid hade exempelvis underlättat för barn och ungas självständiga resande till och från fritidsaktiviteter och möjliggör för fler att bo utan bil.

## KOMMENTAR

Kommunen ser fram emot fortsatt och ett starkare samarbete med Västtrafik för att säkerställa kollektivtrafik i området Kareby som ligger i kommunens huvudstråk. Kommunen håller med om att resor med kollektivtrafik är centralt för att planeringen ska bli mer jämlik.

## KOMMUNALA NÄMNDER, BOLAG OCH FÖRVALTNINGAR

### 9. MILJÖ- OCH BYGGNADSNÄMNDEN (2025-04-24)

#### Sammanfattning

Miljö- och byggnadsnämnden har fått detaljplan för bostäder, Rishammar 2:86 "Kareby park" på samrådsremiss. Syftet med detaljplanen är att möjliggöra byggnation av flerbostadshus och småhus på fastigheten Rishammar 2:86. Detaljplanens intention är att de nya bostädernas utbredning och utformning anpassas till omgivningen och dess topografi. Detaljplanen syftar också till att säkerställa möjligheten för välfungerande parkeringslösningar, förrådsutrymmen och gårdsmiljöer för de boende.

Planområdet ligger i Kareby, cirka 5 kilometer norr om Kungälv centrum och nås därifrån via Karebyvägen, väg 574 och sedan Prästvägen, väg 626. Planområdet ligger i ett befintligt villaområde i närheten av bland annat Kareby skola. Planområdet tar stöd i ett kuperat skogsparti mot norr och gränsar till det nya bostadsområdet Kareby Ång med radhus i väster.

Det är en förutsättning för ytterligare förtätning i området att dagvattnet fördröjs och renas enligt den framtagna dagvattenutredningen. Platsen för dagvattenanläggningen bör markeras i plankartan, liknande hur mark för dike är redovisat.

Bygglovenheten har granskat plankartan och planbestämmelserna och påpekar att vissa formuleringar behöver ses över för att undvika tolkningssvårigheter vid bygglovsprövning enligt Plan- och bygglagen (PBL).

Miljö- och byggnadsnämnden har tagit del av samrådshandlingarna och lämnar tjänsteskrivelsen som sitt yttrande.

#### Juridisk bedömning

Miljöenheten anser att det är en förutsättning för ytterligare förtätning i området att dagvattnet fördröjs och renas enligt den framtagna dagvattenutredningen. Området där anläggningen för dagvatten avses placeras bör markeras i plankartan på likvärdigt sätt som mark för dike är redovisat i plankartan. Lagstöd för yttrandet finns i

2 kap 3 § miljöbalken. Där nämns att alla som avser att vidta en åtgärd ska utföra de skyddsåtgärder, iakttä de begränsningar och vidta de försiktighetsmått i övrigt som behövs för att förebygga, hindra eller motverka att åtgärden medför skada eller olägenhet för människors hälsa eller miljön.

Bygglovenheten har granskat plankartan med planbestämmelser samt tillhörande planbeskrivning. Bygglovenheten anser att det finns några oklarheter med formuleringar i planbestämmelserna och tillhörande motiv som bör ses över i det fortsatta arbetet med detaljplanen. Detta för att det inte ska uppkomma några svårigheter att tolka detaljplanen i samband med bygglovsprövning enligt Plan och bygglag, PBL.

### Förvaltningens bedömning

Miljö- och byggnadsnämnden har fått detaljplan för bostäder, Rishammar 2:86 "Kareby park" på samrådsremiss. Syftet med detaljplanen är att möjliggöra byggnation av flerbostadshus och småhus på fastigheten Rishammar 2:86. Detaljplanens intention är att de nya bostädernas utbredning och utformning anpassas till omgivningen och dess topografi. Detaljplanen syftar också till att säkerställa möjligheten för välfungerande parkeringslösningar, förrådsutrymmen och gårdsmiljöer för de boende.

Planområdet ligger i Kareby, cirka 5 kilometer norr om Kungälv centrum och nås därifrån via Karebyvägen, väg 574 och sedan Prästvägen, väg 626. Planområdet ligger i ett befintligt villaområde i närheten av bland annat Kareby skola. Planområdet tar stöd i ett kuperat skogsparti mot norr och gränsar till det nya bostadsområdet Kareby Äng med radhus i väster.

### Miljöenheten

Dagvattenfrågan är utredd i underlagshandlingarna till detaljplanen. Det finns förslag på lösningar både för uppehåll och rening av dagvattnet. I planbestämmelserna på plankartan nämns bara att fördröjningsmagasin för dagvatten ska vara möjliga att anlägga inom kvartersmarken. Miljöenheten anser att det är en förutsättning för ytterligare förtätning i området att dagvattnet fördröjs och renas enligt den framtagna utredningen. Området där anläggningen avses placeras bör markeras i plankartan. Det är av största vikt att vattnet uppehålls eftersom det finns problem med översvämningar längs både Krokebäcken och Grannebyån.

Miljöenheten gör bedömningen att planen kan genomföras utan risk för människors hälsa ur buller- och luftföroreningssynpunkt.

### Bygglovsenheten

Bygglovenheten har granskat plankartan med planbestämmelser samt tillhörande planbeskrivning. Syftet med planen är väl beskrivet, men se överlag över i hela planbeskrivningen hur man benämner och tänker kring begreppen småhus, parhus och flerbostadshus. Begreppen används i olika sammanhang och viktigt att tänka på att definitionen av ett parhus inte är detsamma som ett flerbostadshus.

I planbeskrivningen bör det stå med vilken beslutad parkeringsnorm som man har utgått ifrån för att säkerställa hur tolkningen har gjorts vid framtida prövningar.

Bygglovenheten anser att det finns några oklarheter med formuleringar i planbestämmelserna och tillhörande motiv som bör ses över i det fortsatta arbetet med detaljplanen. Detta gäller:

- Användningen B står i motivet att det ska vara för flerbostadshus, men av planbeskrivningen framgår att den ena byggnaden föreslås bli ett parhus.
- Bestämmelsen om prickad mark möjliggör parkeringsplatser, men den största delen av den prickad marken har också en bestämmelse om att marken är avsedd för dike (n1). Bestämmelserna motverkar varandra.
- Bygglovenheten föredrar att detaljplaner reglerar byggnadsarea, BYA, hellre än bruttoarea, BTA, även om BTA också kan fungera. Kan det finnas en risk att en byggherre projekterar för en större BYA med färre våningar än nu föreslagna illustrationer, och skulle det då kunna innebära några utmaningar gällande friyta, plats för parkering, dagvattenhantering och så vidare.
- Bygglovenheten anser att gemensamma byggrätter, i det här fallet gällande inglasade balkonger, bör undvikas. Gemensamma byggrätter kan bli mer komplicerade att administrera om boende söker separata lov i framtiden. Det blir också då att byggrätten kan ta slut och att alla inte får samma möjlighet till att utnyttja byggrätten.
- Då det inte finns någon reglering av byggnadshöjd, antal våningar eller takkupor tolkar Bygglovenheten det som att takkupor kan uppföras på byggnaderna utan begränsning. Se över om detta ska regleras eller om det ska fortsatt vara flexibelt genom att inte regleras.
- Bestämmelsen om fördröjning av dagvatten bör förtydligas för att säkerställa fördröjningen av dagvatten på det sätt som dagvattenutredningen kommit fram till.
- Se över om inte alla bestämmelser ska ha en beteckning, nu är det blandat beteckningar i karta och generella bestämmelser. Bestämmelsen om fördröjningsmagasin skulle då blir mer preciserad i kartan.

## KOMMENTAR

### Miljöenheten

Ytan som fördröjningen avses hamna på har inte lagts till som område i plankartan. Planområdet är begränsat och flera ytor och lösningar kommer bestämmas ytterligare i genomförandeskedet, då detaljplanen i huvudsak ämnar visa på att konsekvenserna av planförslaget kan och ska hanteras på lämpligt sätt. En ytterligare planbestämmelse har dock lagts gällande vegetation som förtydligar planens intention som är att dike får anläggas på prickad mark genom bestämmelse. Magasinering lika så, rekommenderade volymer återfinns i utredning och i planbeskrivning dock inte i plankarta för att inte geografiskt låsa dem innan projektering. Dagvatten och dess fördröjning ska hanteras lokalt inom planområdet.

### Bygglovsenheten

Tack för konstruktiva synpunkter. I fortsatt arbete ska kommunen ta fram och reglera huvudsakligen i BYA och frånga BTA. Plankartan, dess motiv samt beskrivningen ses över för att skapa större tydlighet och undvika tolkningssvårigheter vid bygglovsprövning enligt PBL. Planförslaget har sedan samråd frångått idén om ett parhus, således gäller planen nu enbart flerbostadshus. Även redovisningen av vilken parkeringsnorm som planen utgår ifrån kommer att kompletteras. Centralt är att flera stora ändringar har skett i planbeskrivningen där även motiven bakom planbestämmelserna har förtydligats. Hur planen är tänkt att hantera utmaningar ska utförligt framkomma i planbeskrivningen.

Vidare har förslaget om prickad mark och korsprickad mark tydliggjorts. Planens intention är att dike får anläggas på prickad mark genom bestämmelse. Magasinering lika så, rekommenderade volymer återfinns i utredning och i planbeskrivning. Dagvatten och fördröjning ska hanteras lokalt inom planområdet. Synpunkterna kring gemensamma byggrätter, särskilt avseende inglasade balkonger, tas med och

tydliggörs i plankartan. Bestämmelserna för dagvattenfördröjning har även här att förtydligas och samordnas bättre mellan plankarta och beskrivning. Där planen skall fördröja vatten inom planområdet med hjälp av fördröjningsmagasin samt dike. En hel del av marken avses med stöd i planbeskrivning bibehållas infiltrationsbar. Planförslaget revideras.

## SAKÄGARE

### 10. FASTIGHETSÄGARE 1, RISHAMMARS VÄGFÖRENING SEKTION 3 MURHAMMARVÄGEN (2025-04-14)

Gällande förslag till ny detaljplan enligt bifogad så är det först och främst jättepositivt om det kan exploateras med nya bostäder på den tomten.

Gällande detaljplan medger handel och bostäder med en högsta byggnadshöjd om 5 meter samt att stora delen av tomten får ej bebyggas. I sammanhanget så bör även nämnas att granntomten är beviljad bygglov för 11 lägenheter med parkering för lika många bilar längs med gångvägen bakom Murhammarvägen 12, 14 och 16.

I förslaget till ny detaljplan kommer dels Hus A bebyggas med en betydligt större byggnadshöjd än gällande detaljplan samt att Hus B kommer bebyggas på mark som idag ej får bebyggas.

Även carportar kommer bebyggas på mark som idag inte får bebyggas.

Tillika är Kareby Äng bebyggd med bostadsrätter och friköpta radhus i 2 våningshus. En naturlig och attraktiv övergång till villaområden på Murhammar och Rishammar borde således vara att man antingen fortsätter med samma typ av bebyggelse eller mer friliggande villatomter. Att "bryta" av mönstret med ett 4 våningshus mitt inne i ett bostadsområde som idag består av villor och småhus borde inte anses vara estetiskt korrekt.

Utredningen hänvisar till att ny bebyggelse ej skymmer dagsljus eller solljus. Jag ser det snarare som det motsatta. Under sommarkvällar så kommer det tilltänkta 4-våningshuset inte enbart skymma det mesta av kvällssolen för fastigheten 2:9 (där man har beviljat bygglov för 11 nya lägenheter) men även för närliggande villafastigheterna på Murhammarvägen 12, 14 och 17.

Gällande trafiksituationen så är den med dagens verksamhet ytterst obefintligt. I verksamheten idag finns en skärmflygningsklubb med endast besökande på helger. Självklart kan detta utökas om annan verksamhet startar eller uppstår på fastigheten. Värt att beakta i detta är att det senast 30 åren har det inte varit någon form för trafikbelastning på denna tomten. Vägen förbi fastigheterna är idag även enda vägen för barn och andra till skola, fritidsverksamhet och livsmedelsbutik samt även bussförbindelse från hela Arnebo och Rishammarområdet. Att då belasta denna gång- och cykelväg med ytterligare biltrafik ut och in av området torde rimligtvis öka risken för olyckor/tillbud med mångfaldiga procent. Ur det perspektivet så är det mer rimligt med en gles bebyggelse på området som underlättar både sikt och värdmöjligheter.

Att beakta grundläggning inom området borde även vara en aspekt. Befintliga villor är idag grundlagda direkt på mark utan grundförstärkning. Fler hus och större vikt kommer påverka markförutsättningarna på befintliga fastigheter med risk för rubbningar i befintliga markförhållande. Ju lägre bebyggelse desto mindre laster som skall tas hand om av pålar och där av mindre omgivningspåverkan.

## KOMMENTAR

Tack för ert yttrande. Då flera liknande synpunkter inkommit lämnas liknande svar. Avvikande byggnadshöjd har beaktats i en samlad bedömning där gestaltning, topografi, bostadsbehov och platsens lämplighet vägts samman. Planen möjliggör två byggnader, varav en anpassas i höjd mot Kareby Äng. En ny solstudie visar att påverkan på sol och skugga bedöms som begränsad.

Synpunkter om trafik, gång- och cykelväg samt markens bärighet noteras. Trafik- och bullernivåer bedöms som fortsatt låga, och kommunen förordar säkerhetshöjande åtgärder på murhammarvägen. Den geotekniska utredningen visar att marken är byggbar, där dess rekommendationer ang. grundsättning skall följas. Geotekniken utreds ytterligare i bygglovsskedet.

## 11.FASTIGHETSÄGARE 2, HAR INKOMMIT MED TVÅ YTTTRANDEN (2025-04-08 OCH 2025-06-08)

### Yttrande 1

Gällande förslag till ny detaljplan enligt bifogad så är det först och främst jättepositivt om det kan exploateras med nya bostäder på den tomten.

Gällande detaljplan medger handel och bostäder med en högsta byggnadshöjd om 5 meter samt att stora delen av tomten får ej bebyggas. I sammanhanget så bör även nämnas att grantomten är beviljad bygglov för 11 lägenheter med parkering för lika många bilar längs med gångvägen bakom Murhammarvägen 12, 14 och 16.

I förslaget till ny detaljplan kommer dels Hus A bebyggas med en betydligt större byggnadshöjd än gällande detaljplan samt att Hus B kommer bebyggas på mark som idag ej får bebyggas.

Även carportar kommer bebyggas på mark som idag inte får bebyggas.

Tillika är Kareby Äng bebyggd med bostadsrätter och friköpta radhus i 2 våningshus. En naturlig och attraktiv övergång till villaområden på Murhammar och Rishammar borde således vara att man antingen fortsätter med samma typ av bebyggelse eller mer friliggande villatomter. Att "bryta" av mönstret med ett 4 våningshus mitt inne i ett bostadsområde som idag består av villor och småhus borde inte anses vara estetiskt korrekt.

Utredningen hänvisar till att ny bebyggelse ej skymmer dagsljus eller solljus. Jag ser det snarare som det motsatta. Under sommarkvällar så kommer det tilltänkta 4-våningshuset inte endbart skymma det mesta av kvällssolen för fastigheten 2:9 (där man har beviljat bygglov för 11 nya lägenheter) men även för närliggande villafastigheterna på Murhammarvägen 12, 14 och 17. Gällande trafiksituationen så är den med dagens verksamhet ytterst obefintligt. I verksamheten idag finns en skärmflygningsklubb med endast besökande på helger. Självklart kan detta utökas om annan verksamhet startar eller uppstår på fastigheten. Värt att beakta i detta är att det senast 30 åren har det inte varit någon form för trafikbelastning på denna tomten. Vägen förbi fastigheterna är idag även enda vägen för barn och andra till skola, fritidsverksamhet och livsmedelsbutik samt även bussförbindelse från hela ARnebo och Rishammarområdet. Att då belasta denna gång- och cykelväg med ytterligare biltrafik ut och in av området torde rimligtvis öka risken för olycker/tillbud med mångfaldiga procent. Ur det perspektivet så är det mer rimligt med en gles bebyggelse på området som underlättar både sikt och vändmöjligheter. Att beakta grundläggning inom området borde även vara en aspekt. Befintliga villor är idag grundlagda direkt på mark utan grundförstärkning. Fler hus och större vikt kommer påverka markförutsättningarna på befintliga fastigheter med risk för rubbningar i bef.

markförhållande. Ju lägre bebyggelse desto mindre laster som skall tas hand om av pålar och därav mindre omgivningspåverkan.

#### Yttrande 2

Av bifogad bild så framgår det även att den solutredningen som är gjort är uppenbart felaktigt. Bilderna är tagna kl. 21.46 idag och ett 3 våningshus, två våningar plus tak ovan garaget skymmer solen för samtliga hus bakom detta hus.

Förtydligande. Till yttrande 2 befogades två bilder som visar kvällssol på aktuell fastighet i vy mot aktuellt planområde.

### KOMMENTAR

Tack för ert yttrande. Då flera liknande synpunkter inkommit lämnas liknande svar. Avvikande byggnadshöjd har beaktats i en samlad bedömning där gestaltning, topografi, bostadsbehov och platsens lämplighet vägts samman. Planen möjliggör två byggnader, varav en anpassas i höjd mot Kareby Äng. En ny solstudie visar att påverkan på sol och skugga bedöms som inte betydande.

Synpunkter om trafik, gång- och cykelväg samt markens bärighet noteras. Trafik- och bullernivåer bedöms som fortsatt låga, och kommunen förordar säkerhetshöjande åtgärder på murhammarvägen. Den geotekniska utredningen visar att marken är byggbar, där dess rekommendationer ang. grundsättning skall följas. Geotekniken utreds ytterligare i genomförandeskedet.

## 12.FASTIGHETSÄGARE 3 (2025-04-13)

Vi ställer oss väldigt besvikna och känner att vår integritet på vår tomt försvinner när förslaget om ny detaljplan har kommit till oss. Där ett fyra våningar högt hus ska kunna byggas på tomten just bredvid oss, då vi bor på ■■■ Det blir full insyn från främst de två högre våningarna. Det hade varit mycket mer uppskattat om tomten bebyggdes med max. två-våningshus, likt granntomten (Rishammar 2:9) som beviljats bygglov för 11 lägenheter. Området på andra sidan vår tomt 'Kareby äng' har byggts med 2-plans hus, vilket följer karaktären på befintlig bebyggelse kring området. En naturlig och attraktiv övergång till villaområden på Murhammar och Rishammar borde således vara att man antingen fortsätter med samma typ av bebyggelse eller mer friliggande villatomter. Att "bryta" av mönstret med ett 4 våningshus mitt inne i ett bostadsområde som idag består av villor och småhus borde inte anses vara estetiskt korrekt.

Detaljplanen som finns idag godkänner handel och bostäder med en högsta byggnadshöjd om 5 meter samt att stora delen av tomten får ej byggas. I förslaget till ny detaljplan kommer Hus A bebyggas med en betydligt större byggnadshöjd än gällande detaljplan samt att Hus B kommer bebyggas på mark som idag ej får byggas.

Gällande trafiksituationen så är den med dagens verksamhet ytterst obefintligt. I verksamheten idag finns en skärmflygningsklubb med endast besökande på helger. Självklart kan detta utökas om annan verksamhet startar eller uppstår på fastigheten. Värt att beakta i detta är att det senast 30 åren har det inte varit någon form för trafikbelastning på denna tomt. Vägen förbi fastigheterna är idag även enda vägen för barn och andra till skola, fritidsverksamhet och livsmedelsbutik samt även bussförbindelse från hela Arnebo och Rishammarområdet. Att då belasta denna gång- och cykelväg med ytterligare biltrafik ut och in av området kommer rimligtvis öka risken för olyckor/tillbud med mångfaldiga procent. Ur det perspektivet så är det mer rimligt med en gles bebyggelse på området som underlättar både sikt och vändmöjligheter. Att beakta grundläggning inom området borde även vara en aspekt. Befintliga villor är idag grundlagda direkt på mark utan grundförstärkning. Fler hus och större vikt kommer påverka markförutsättningarna på befintliga fastigheter med

risk för rubbningar i bef. markförhållande. Ju lägre bebyggelse desto mindre laster som skall tas hand om av pålar och därav mindre omgivningspåverkan.

Positivt att det sker förändring och att området byggs ut med nya bostäder, men att ändra karaktär och bygga ett fyra-våningshus inne i ett äldre bostadsområde vill vi absolut inte ha gränsande till vår tomt. Ser fram emot att detaljplanen ändras till att enbart godkänna tvåvåningshus, ej högre. Vi ser det även positivt med en länga med carportar som gränsar till Murhammarvägen 9 och 11.

### KOMMENTAR

Tack för ert yttrande. Eftersom flera synpunkter har inkommit med liknande innehåll lämnas ett gemensamt svar. Vi har förståelse för er upplevelse och den oro ni beskriver kring integritet och insyn. Kommunen är medveten om att en högre byggnad kan upplevas som påtaglig för närboende, särskilt i direkt anslutning till den egna tomten. Dessa konsekvenser har utretts och vägts in i den samlade bedömningen, där placering, utformning och omgivande topografi bedömts. I detta fall påverkas ett fåtal fasader av den nya bebyggelsen där carporten anläggs som barriär och insynsskydd från lägre våningsplan. Trafik- och bullerpåverkan bedöms som fortsatt låg, och geotekniska rekommendationer skall följas och utredningar visar att marken är byggbar.

### 13.FASTIGHETSÄGARE 4 (2025-04-12)

Jag och min sambo är i sig inte emot att det byggs bostäder på tomten, men den ena byggnaden är alldeles för hög. Vi och flertalet grannar kommer att förlora kvällssolen om det skulle byggas ett 4-våningshus. Snälla godkänn endast 2-våningshus! Det kommer inte heller att passa in. Varför inte hålla det i samma stil som Kareby äng som ligger i anslutning till denna tomt?

### KOMMENTAR

Tack för synpunkten. Förslaget prövas utifrån bostadsbehov, planförutsättningar och ekonomiska aspekter. Studier visar begränsad påverkan på sol och skugga, baserat på den kringliggande topografin. Synpunkterna beaktas och utifrån gestaltning så tydliggörs de i planbestämmelser.

### 14.FASTIGHETSÄGARE 5

Vi bor på fastighet [REDACTED] med adress [REDACTED]

Synpunkt nr 1. Vi hävdar att formaliafel har skett när man bedömt vilka fastigheter som är sakägare i detaljprocessen. Vi har inte blivit hörda som sakägare på grund av att vi inte bedömts beröras. I vår värd så berörs vi i allra högsta grad då den nya byggnaden kommer att skugga vår fastighet enligt den skuggstudie vi har fått ta del av. Bilden nedan visar solinstrålning mot vår altan och hus den 4:e September 2025. Kl 19:41. Solen står precis ovanför taket på nuvarande grannhus, vilket bedöms vara betydligt lägre än tänkta bebyggelser på fastighet Rishammar 2:86

Enligt Planarkitekt är en ny skuggstudie under arbete. När kan man få ta del av denna? Då vi påverkas undrar vi hur man kan ha gjort bedömningen att exkludera oss som sakägare?

Synpunkt nr 2. Oss veterligen har inte den vägförening som finns på Murhammarvägen blivit kontaktad, stämmer detta?

Synpunkt nr 3. Själva byggnaden i sig är för hög. Det finns ingen liknande byggnad i området med den byggnadshöjden. Vi ser positivt till att det byggs bostäder och att

man vill utveckla denna fastighet, men att våningshöjden avviker ifrån befintlig bebyggelse i omkringliggande områden. Kareby är en landsbygd och detta borde man värna om. Vår fastighet kommer att få sin utsikt påverkad och även insyn ifrån den nya byggnaden.

Ska man tillföra byggnaderna på fastigheten för Kareby Park så fördubblas man antalet boende i området. Gångstråket är väldigt trafikerat av gående och cyklister då de knyter ihop Murhammarvägen med Rishammarvägen.

Den nya mängd fordon som kan komma att belasta denna väg kommer att påverka säkerheten för dessa gående och cyklister där en stor del är barn som transporterar sig till och från skola.

## KOMMENTAR

Tack för att ny yttrat er, denna text kommer besvaras baserat på era synpunkter.

Synpunkt 1: Bedömningen av sakägarkretsen har gjorts enligt gällande lagstiftning och kommunens praxis. I detta fall bedöms angränsande fastigheter som sakägare. Synpunkter om skugga och insyn har noterats. En ny skuggstudie har tagits fram och kommer att redovisas vid granskning. Bedömningen är att påverkan är begränsad och inte betydande.

Synpunkt 2: Vägföreningen har kontaktats enligt sändlista.

Synpunkt 3: Synpunkter kring byggnadshöjd, utsikt och insyn beaktas. Kommunen gör en samlad bedömning utifrån bostadsbehov, platsens lämplighet och övriga riktlinjer. Trafiknivåerna beaktas men bedöms som fortsatt låga. Kommunen förordar säkerhetshöjande åtgärder på Murhammarvägen bland annat med övergångsställe och belysning.

## BOSTADSRÄTTSSINNEHAVARE, HYRESGÄSTER OCH BOENDE

### 15. PRIVATPERSON 1 (2025-04-04)

Som hyresgäst kommer jag vid ett fyra våningshus ha folk som tittar rakt ner i mitt sovrum och i övrigt så finns inget enda hus som är över 2 våningar i närområdet.

I övrigt inga invändningar om dom håller sig till endast 2 våningar.

## KOMMENTAR

Tack för synpunkten. Vi har förståelse för oron kring insyn, särskilt i relation till sovrum. I detta fall är bedömningen att kringliggande hus enbart får insyn från en av tre eller fyra sidor. Utöver detta är den komplementbyggnad som avser carport freda insynen något från de lägre våningarna.

## ÖVRIGA INKOMNA SYNPUNKTER

# FÖRÄNDRING AV PLANFÖRSLAGET

Inför granskning av detaljplanen har planförslaget förändrats enligt nedan. Mindre redaktionella justeringar redovisas ej.

#### Utredningar

- Uppdatering VSD-utredning
- Revidering Geoteknisk utredning
- Sol- och skuggstudie har uppdaterats

#### Plankarta

- Egenskapsbestämelse för kvartersmark har ändrats (prickmark + korsmark)
- Höjd på byggnadsverk h1-h4
- Markens anordnande och vegetation
- Egenskapsbestämelse placering har tillkommit
- Egenskapsbestämelse utformning har ändrats
- Egenskapsbestämelse utnyttjandegrad.
- Genomförandetid har lagts till

#### Planbeskrivning

Kapitel som har förändrat/utvecklats

- INLEDNING
- PLANFÖRSLAG
- MOTIV TILL PLANBESTÄMMELSER
- GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN
- PLANERINGSUNDERLAG
- PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR
- KONSEKVENSER

Pernilla Attnäs Björk

Enhetschef Plan

Samhälle och utveckling

<Förnamn Efternamn>

<Befattning>

Samhälle och utveckling

# BILAGA 1. LÄNSSTYRELSENS SAMRÅDSYTTRANDE

## Samråd om detaljplan för bostäder, Rishammar, Kareby park, Kungälv kommun, Västra Götalands län

Handlingar daterade 2025-02-19 för samråd enligt 5 kap. 11 och 11 c §§ plan- och bygglagen (PBL 2010:900), Standardförfarande

### Länsstyrelsens samlade bedömning

Planförslaget möjliggör att planområdet kan användas för bostadsändamål och uppförandet av två flerbostadshus, ett i två våningar och ett i fyra våningar. Byggrätten möjliggör totalt cirka 20 bostadslägenheter. Länsstyrelsen lämnar följande bedömning enligt 5 kap. 14 § plan- och bygglagen (PBL 2010:900).

### Synpunkter på sådant som kan aktualisera prövning

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden att frågor som berör risken för översvämning och erosion måste lösas på ett tillfredsställande sätt i enlighet med vad som anges nedan för att ett antagande inte skall prövas av Länsstyrelsen.

### 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**
- **Miljö kvalitetsnormer (MKN)** (MB 5 kap, luft och vatten)
- **Strandskydd** (MB 7kap)

• **Hälsa och säkerhet** (risk för olyckor, översvämning, erosion) geoteknik  
Länsstyrelsen anser att nedanstående prövningsgrunder är aktuella för föreslagen exploatering.

### Översvämningsrisk, skyfall

Kommunen har översiktligt beskrivet konsekvenserna vid ett skyfall och skriver att om dagvattenssystemet och skyfallshanteringen utformas enligt

dagvattenutredningen förväntas inga negativa konsekvenser uppstå inom eller nedströms planområdet.

I dagvattenutredningen föreslås att översilningsytor/fördröjningsytor anläggs runt intagsbrunn samt utmed föreslaget makadamdike för att fördröja vattnet vid ett skyfall. Vattnet leds sedan vidare via dagvattensystemet. Kommunen behöver komplettera med planhandlingarna med vilken volym vatten som behöver fördröjas inom planområdet för att inte förvärra översvänningsrisken för omkringliggande bebyggelse.

Föreslaget fördröjningsmagasin och dike är också planlagt på kvartermark, för att åtgärderna ska vara säkerställda behöver dessa även kopplas till villkor.

### Erosion – Blocknedfall

Kommunen behöver tydliggöra vilka slänter som ingått i fältundersökningen. Slänter i, och i nära anslutning till planområdet behöver omfattas vid bedömning av stabilitet vid befintliga förhållanden och förhållanden som planen medger. Besiktigade slänter behöver redovisas i kartbild och riskbedömning behöver redovisas för respektive slänt, med hänvisning till kartbilden. De lösa block som beskrivs i PM geoteknik behöver hanteras innan detaljplanen antas, om de utgör en risk. De risker som kan vara aktuella med avseende på block- och bergstabilitet ska bedömas av bergtekniskt sakkunnig. Se SGI:s yttrande, daterat 2025-04-11. Krävs det åtgärder eller restriktioner ska dessa säkerställas i planen.

### Råd enligt PBL och MB

#### Förhållande till ÖP

Föreslagen exploatering överensstämmer med kommunens intentioner i översiktsplanen.

#### Trafik

Byggrätten möjliggör totalt cirka 20 bostadslägenheter och 29 parkeringsplatser. Antalet fordonsrörelser kommer att öka markant på Prästvågen samt Murhammarvägen. Kommunen anger att det i gällande detaljplan är dimensionerat och planerat för 49 parkeringsplatser inom planområdet/fastigheten. Att trafiksystemet därmed är dimensionerat för ett högre antal trafikrörelser än vad som faktiskt genereras av planområdet i dagsläget. Kommunen ska dock utgå ifrån dagens behov av god trafikmiljö samt möjligheterna att skydda mot trafikolyckor, en ökad mängd trafikbuller som kan påverka människors hälsa och säkerhet i samband med att ny detaljplan tas fram. Länsstyrelsen anser dock att de ökade fordonsrörelser som den föreslagna exploateringen ger upphov till inte kan anses överskrida rådande riktvärden för buller.

#### Vatten

Länsstyrelsen bedömer inte att den föreslagna exploateringen påverkar MKN vatten negativt.

## Sol och skuggförhållanden

Länsstyrelsen välkomnar att kommunen tagit fram en sol och skyggstudie. Enligt studien uppnås boverkets allmänna råd.

## Undersökning om betydande miljöpåverkan

Ett undersökningssamråd har hållits med länsstyrelsen i november 2024. Se länsstyrelsens diare nr 45138-2024. Kommunen bedömer att förslaget inte innebär betydande påverkan på miljön. Länsstyrelsen delar kommunens åsikt, således behöver inte en miljökonsekvensbeskrivning tas fram.

## De som medverkat i beslutet

Företrädare för avdelningen för civilt försvar och beredskap har bidragit till beredningen av detta yttrande. Beslutet har fattats av planhandläggare Johanna Severinsson

Detta beslut har bekräftats digitalt och saknar därför namnunderskrifter.

Bilaga för kännedom:

Kopia av yttrande till Länsstyrelsen från SGI, daterat 2025-04-11

Kopia (utan bilaga) till:

SGI, Ulrika Isacson

Länsstyrelsen/

Avdelningen för civilt försvar och beredskap, Linda Tofeldt

Funktionschef Plan och bygg