

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

Detaljplan för
KONGAHÄLLA ÖSTRA, Gärdet 1:20,
Intendenten 1 m.fl. i centrala Kungälv
Kungälv kommun

PLANERING
SAMHÄLLSBYGGNAD

KUNGÄLVS
KOMMUN



ADRESS Stadshuset · 442 81 Kungälv
TELEFON 0303-23 80 00 vx
FAX 0303-23 91 67
E-POST registrator@kungalv.se
HEMSIDA www.kungalv.se

Detaljplan för Kongahälla Östra, Gärdet 1:20, Intendenten 1 m.fl. i centrala Kungälv

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

Detaljplan för Kongahälla Östra har varit utställd för granskning enligt plan- och bygglagen (PBL 2010:900) 5:18. Utställningstiden varade 8 december 2015 till och med 4 januari 2016. Underrättelse om granskning skickades ut till berörda fastighetsägare, myndigheter och kommunala instanser samt övriga berörda enligt särskild sändlista och fastighetsförteckning. Under granskningstiden har handlingarna funnits tillgängliga på kommunens hemsida och i stadshusets entré.

INNEHÅLL

SAMMANFATTNING	2
STATLIGA MYNDIGHETER	3
SAKÄGARE	5
FÖRESLAGNA JUSTERINGAR.....	12

SAMMANFATTNING

Under granskningstiden lämnades 5 yttranden in, varav 4 utan erinran eller synpunkter som till stor del kan beaktas i fortsatt detaljplanearbete. Länsstyrelsen och Trafikverket anser att planbestämmelserna om buller behöver förtydligas, vilket kan justeras till antagandehandlingen.

Från en fastighetsägare i området handlar invändningarna i huvudsak om att förslaget har för stor negativ påverkan på befintliga byggnader och verksamheter. Det handlar framför allt om det höga punkthuset i sydöst samt evenemangstorgets användning, förändringar i trafik, sämre möjligheter för att säkra kundernas parkering, samt synpunkter att kvartersmark föreslås bli allmän platsmark.

Framförda synpunkter från fastighetsägaren har i huvudsak framförts tidigare och prövats under planarbetet. Synpunkterna har till viss del kunnat tillgodoses i granskningsförslaget. Ytterligare justeringar bedöms inte lämpligt och innebär nackdelar för andra allmänna eller enskilda intressen. Vid en samlad bedömning föreslås redovisad utformning i granskningshandlingarna bibehållas i dessa avseenden.

Kommunens enhet för Trafik, Gata och Park har meddelat förslag till förändrade ledningsdragningar av VA och spillvatten. Planhandlingarna uppdateras med hänsyn till aktuella ledningsdragningar. I övrigt utförs mindre justeringar av redaktionell art i planhandlingarna.

Nedan följer en sammanställning och kommentarer till inlämnade synpunkter. Personnamn anges inte. Synpunkterna finns i sin helhet på Samhällsbyggnad Planering.

STATLIGA MYNDIGHETER

1. Länsstyrelsen i Västra Götaland

Bedömning enligt 11 kap 10§ PBL

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap 10 § PBL och nu kända förhållanden att planen kan accepteras och därför inte kommer att prövas av Länsstyrelsen om den antas under förutsättning att nedanstående om buller beaktas inför antagandet.

Motiv för bedömningen

Länsstyrelsen befarar inte att riksintresse enligt miljöbalken (MB) påtagligt kommer att skadas, att mellankommunal samordning blir olämplig, att miljö kvalitetsnormer enligt miljöbalken inte följs, att strandskydd enligt 7 kap. miljöbalken upphävs i strid med gällande bestämmelser eller att bebyggelse blir olämplig med hänsyn till människors hälsa eller säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion.

Synpunkter på förslagshandlingen

De synpunkter som tidigare framförts i ärendet har i allt väsentligt beaktats. Under rubriken risk och miljö finns bestämmelser som syftar till att reglera bullerförhållandena i planen. Länsstyrelsen rekommenderar kommunen att förtydliga bestämmelsen i plankartan genom att flytta sista meningen i sista stycket till i slutet av första stycket under samma rubrik. 5 § i SFS 2015:216 syftar till maximalnivån för uteplatser. Planen reglerar att för uteplats ska, om sådan anordnas, 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximala nivåer klaras. För kvarter 14 (punkthuset) nämns det i planbeskrivningen att det bedöms att uteplatser, som klarar förordningens värden, kan anordnas på taket. Länsstyrelsen förutsätter att byggnaden utformas så att en sådan uteplats blir möjlig att tillskapa. I planbeskrivningen på sidan 17 visas även en volymstudie av punkthuset där uteplatser i form av balkonger illustrerats. Länsstyrelsen kan godta dessa sekundära uteplatser som inte klarar förordningens värden, under förutsättning att den primära uteplatsen på taket (som klarar förordningens värden) tillskapas. För att säkerställa godtagbara uteplatser anser Länsstyrelsen att kommunen bör förtydliga planbestämmelsen med att minst en uteplats per bostadsbyggnad, om sådan ska anordnas, ska klara 50 dBA ekvivalent nivå och 70 dBA maximala nivåer.

Beredning

Vad som angivits ovan gäller som statens samlade myndighetsuppfattning vid en avvägning mellan olika framförda synpunkter.

Kommentar: Planbestämmelser om buller justeras enligt Länsstyrelsens synpunkter.

2. Lantmäteriet

Lantmäteriet har utöver tidigare förslag och synpunkter inga nytillkomna kommentarer.

Kommentar: Noteras.

3. Trafikverket

Historik

En detaljplan för området har under det senaste året varit ute på samråd och utställning enligt äldre lagstiftning (PBL 1987:10). Efter den 1 juni 2015 gäller en ny förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader, som detaljplanen behöver utgå ifrån. Då behöver detaljplanen åter skickas på samråd och granskning, men enligt nya plan- och bygglagen (2010:900).

Ärendet

Planområdet ligger ca 500 meter norr om Kungälv's centrum. Området avgränsas i norr av Marstrandsvägen (väg 168), i öster av Uddevallavägen, i söder av Kongahällagatan och i väster av detaljplan för västra Kongahälla. Detaljplanen medger byggrätt för cirka 250 nya bostäder. Bostadsbebyggelsen varierar med lamellhus i fyra till sju våningar samt punkthus i 12 till 16 våningar. Därutöver möjliggör detaljplanen en komplettering av befintligt handelsområde med ca 3000 m² tillkommande bruttoarea för handel och verksamheter.

Trafikverkets synpunkter

Statlig infrastruktur

Ca 300 meter väster om planområdet går E6 som är utpekad som riksintresse för kommunikationer enligt miljöbalken samt primär transportled för farligt gods. Marstrandsvägen norr om planområdet har kommunal väghållning fram till E6:ans ramper, där väghållningen blir statlig.

Tidigare yttranden

Förändringarna i detaljplanen sen förra skedet (samråd och utställning enligt PBL 1987:10) gäller endast buller, som beskrivet under rubriken Historik ovan. För Trafikverkets synpunkter utöver buller hänvisas till tidigare yttranden.

Buller

I trafikbullerutredningen som kommunen har låtit ta fram finns det ingen planritning över lägenheterna i de planerade byggnaderna. Enligt Trafikverkets preliminära bedömning av bullerutredningen så ser det ut att bli svårt att klara kraven i förordningen (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader för flera våningsplan. Eftersom kraven i förordningen nu finns med som planbestämmelse på plankartan så anser dock Trafikverket att det säkerställs att kraven kommer att klaras och har därmed inga fler synpunkter på redovisning av planritningar.

Vi anser dock att planbestämmelsen om buller bör justeras så att den stämmer överens med förordningen. Sista meningen i sista stycket i planbestämmelsen (om överskridande av 70 dBA maximal ljudnivå) verkar i planbestämmelsen handla om bostäder om högst 35 kvadratmeter, men handlar i förordningen om uteplats (förordningens § 5). För att framöver kunna vara säkra på att kraven i förordningen kan tillämpas för detaljplanen anser vi att det är viktigt att även den slutgiltiga plankartan (antagandehandlingen) är daterad. Trafikverket anser att kommunen ansvarar för eventuella bullerstörningar i framtiden. Om Trafikverket skulle drabbas av eventuella kostnader till följd av detaljplanen kommer vi att överväga att ställa skadeståndsanspråk på kommunen.

Kommentar: Bullerfrågan hanteras utifrån Länsstyrelsens yttrande, se svar punkt 1, då Länsstyrelsen avväger statens samlade bedömning. Övriga synpunkter noteras.

4. Statens geotekniska institut, SGI

SGI:s yttrande avser geotekniska säkerhetsfrågor såsom ras, skred och erosion. Grundläggnings- och miljötekniska frågor, såsom hantering av radon, ingår således inte. SGI har tidigare i olika skeden lämnat synpunkter på planen. Yttrandena är daterade 2009-11-06, dnr. 5.2-0711-0825, 2011-07-07-12 dnr. 5.2-1107-0460 samt 2015-01-14, 2015-08-20 och 2015-11-19, dnr. enligt ovan. Syftet med detaljplanen är att möjliggöra fortsatt utveckling av Kungälv's nya centrala stadsdel Kongahälla.

SGI:s övervägande

Vårt ställningstagande från samrådsskedet kvarstår och har således inget att erinra mot planförslaget.

Kommentar: Noteras.

SAKÄGARE

5. Fastighetsägare till Intendenten 2 och 3

City Fastighetsförvaltning i Kungälv AB äger och förvaltar befintliga bostäder, butiks- och verksamhetslokaler inom fastigheterna Intendenten 2 och 3 och är delägare i samfällad mark inom detaljplaneområdet.

Våra tidigare synpunkter och försök till dialog med kommunen har inte föranlett mer än smärre justeringar och den nu aktuella granskningsversionen av ny detaljplan för Kongahälla Östra är nästan identisk med det detaljplaneförslag som varit ute på förnyat samråd under hösten 2015.

Vårt granskningsyttrande innehåller därför en uppdaterad upprepning av våra tidigare synpunkter om planförslagets alltför stora negativa påverkan på våra fastigheter, dess bostäder och verksamheter.

Allmänna synpunkter

Vi är i grunden positiva till kommunens ambitioner att stärka och utveckla Vita Fläcken och Kongahällaområdet men vi anser att kommunen skjuter över målet i detta detaljplaneförslag. Viljan att helt omskapa Kongahällaområdet har redan förorsakat en utdragen process med överklaganden och tvister i angränsande detaljplaner. Granskningsförslaget skapar också, bl.a. genom sin alltför höga exploateringsgrad, konflikter mellan befintliga och tillkommande verksamheter och bostäder. Den negativa påverkan på våra fastigheter blir sammantaget så stor att vi inte kan acceptera den.

Bolaget har både i den nuvarande och den förra planprocessen lämnat omfattande yttranden och har deltagit i flera möten med kommunen och försökt medverka till att utveckla planförslaget så att tidigare synpunkter tillgodoses på ett rimligt sätt. En del smärre förbättringar har gjorts under processens gång, men tyvärr måste vi konstatera att flera av våra viktigaste invändningar kvarstår.

Nya byggrätter på södra torget

Efter våra synpunkter på tidigare planförslags alltför omfattande nya byggrätter för butiker m.m. utefter ICA:s södra fasad inne på torget, har vi i dialog med planförfattaren och Ica försökt hitta alternativa lösningar på ett attraktivt och genomförbart återskapande av butiker eller andra verksamheter, som liksom i tidigare plan skall ha entréer mot torget. Vi har förklarat oss villiga att bygga dessa tillskott för att säkerställa att de kommer till stånd. Hänsyn till befintliga ledningsstråk samt krav på anpassningar till ICA:s fastighet och befintlig Thairestaurang m.m. har lett till att samrådsförslaget innehåller ett mycket begränsat nytillskott av ytor. Det har också uppdragats att det ligger servisledningar för el och va till ICA:s fastighet inom tilltänkt byggrätt vilket ytterligare försvårar byggande.

Fortsatt planarbete måste ytterligare utreda och klarlägga de tekniska och ekonomiska förutsättningarna för vårt framtida genomförande av de föreslagna och önskvärda tillbyggnaderna inne på torget.

Nytt punkthus i entréstråket till södra torget (kv.14)

Trots allvarliga invändningar mot punkthuset i vårt och andras tidigare yttranden väljer kommunen att låta byggrätten finnas kvar med stöd av att den omstartade planprocessens nya formella bullerregler tillåter små bostadslägenheter i detta bullerutsatta läge.

En 16-18 våningars byggnad i detta olämpliga ger inte en bättre bostadsmiljö för framtida boende bara för att reglerna ändrats, men ger däremot en orimligt stor negativ påverkan på våra lägenheter och lokaler.

Den lilla förskjutning söderut som gjorts av byggrätten för kvarter 14 förändrar inte vår uppfattning och våra synpunkter från samrådsskedet kvarstår. Föreslaget avstånd till våra bostadslägenheter i Intendenten 2 är fortsatt bara 8 m, eventuella balkonger oräknat, med oacceptabla insynsrisker som följd. Dessutom skulle en byggnad här innebära stor negativ påverkan på våra lokaler, ge insyns- och skuggningseffekter och kraftigt försämra dagens annonsläge. Problemen med genomsiktighet och gångpassage in till torget kvarstår också och ambitionen att lätt kunna hitta in till ett levande torg motverkas.

Vi motsätter oss helt föreslaget punkthus i detta läge. Kommunen bör i fortsatt planarbete söka andra lösningar för att göra denna viktiga entrépunkt attraktiv.

Skyltning och synliggörande av verksamheter

I våra tidigare yttranden har vi påpekat vikten av att besökare och kunder lätt hitta till och i området genom en attraktiv, tydlig och väl synlig skyltning. Idag synliggörs inte våra verksamheter norrifrån på befintlig skyltpelare eller på annat sätt. Trots våra påpekanden och att samrådsredogörelsen nämner ett gemensamt skyltprogram har något sådant inte tagits fram inför granskningsskedet.

I planbeskrivningens illustration av ny ”storefront” till nytt p-hus och Ica Maxi stormarknad ser det fortfarande ut som detta är den enda verksamheten på denna sida av Kongahällaområdet. I fortsatt arbete med plan- och genomförandefrågor måste diskuteras hur befintligt och tillkommande breda utbud av stora och små butiker och verksamheter inom Kongahälla Östra ska skyltas och synliggöras för att öka attraktionskraften och ge besökare en balanserad och rättvis bild av hela Kongahällaområdets utbud. Behovet av bra skyltning har ökat ytterligare efter kommunens beslut att medge fördubblad handelsyta i Kongahälla Västra.

Trafik och parkering

Trafikföring och parkeringslösningar är i huvudsak oförändrade från tidigare planförslag med tyngdpunktsförskjutning av tillfartsmöjligheter, parkering och nytt handelsutbud till norra och västra delen av Kongahällaområdet.

Vi har under hela planprocessen påpekat vikten av att trafikföring, tillgänglighet och parkeringsmöjligheter för våra verksamheter, boende och besökare måste ges lösningar som fungerar i vardagen både under utbyggnadstiden och efter planens genomförande.

Det är således viktigt att det går lätt att komma till och från våra fastigheter och att hitta parkering även i framtiden. Fortsatt god tillgång på i första hand markparkering i närheten av vår fastighet måste säkerställas. För att bibehålla flexibiliteten i framtida upplåtelse av kvarvarande markparkeringar inom området bör dessa även fortsättningsvis utgöra kvartersmark.

Kantstensparkeringsplatserna utefter Kongahällagatan föreslås enligt våra önskemål bli fler men för att kunna användas som kundangöring till våra verksamheter måste tillåten parkeringstid bli längre än idag. Viktigt också att tillkomsten av dessa platser säkerställs i planbestämmelser och genomförande. Även utefter Uddevallavägen vore kantstensparkering för angöring och korta besök värdefullt och bör studeras i fortsatt planprocess.

Evenemangstorget

Befintligt parkeringsområde omedelbart intill våra fastigheter är och kommer att vara en viktig förutsättning för att kunna bibehålla attraktiviteten i våra butiks- och verksamhetslokaler. Att omvandla just detta område till allmän platsmark med möjligheter att stänga av för evenemang i oklar omfattning ger försämrad tillgänglighet och kommer att skapa osäkerhet och riskerar leda till konflikter som påverkar vår fastighet negativt.

Vi anser att parkeringsområdet ska kvarligga som kvartersmark såsom idag. Det bör finnas andra lämpligare ytor i Kungälv centrum som bättre kan tillgodose kommunens behov av evenemangsyta, t.ex. Västra Parken, Skarpe Nord eller parkeringen framför Oasen.

Parkeringsbehov och gemensamhetsanläggningar

Vi har som anges i planhandlingarna sedan tidigare friköpt 125 p-platser för våra befintliga fastigheter. Detta har kunnat tillgodoses på markparkeringar i anslutning till våra fastigheter. När kommunen nu vill förändra utbud och placering av parkeringsplatser måste villkoren göras tydliga för oss och våra hyresgäster så att praktiska och ekonomiska konsekvenser går att ta ställning till.

Parkeringsbehoven förändras över tid med förändrad bil- och lokalanvändning och parallellt med fortsatt planarbete måste kommunen klargöra det långsiktiga parkeringsbehovet och lägga fast hur det praktiskt och ekonomiskt ska tillgodoses för befintliga och tillkommande fastigheter.

Vi anser fortfarande att planförslaget är otydligt beträffande parkeringslösningar och gemensamhetsanläggningar som ska inrättas för markparkeringarna inom området. Vilka fastigheter ska ingå och med vilka andelar? Vi anser att detta måste förtydligas för att kunna bedöma de ekonomiska konsekvenserna av förslaget.

Fördubblad handelsyta i angränsande detaljplan för Kongahälla Västra

Under hösten har kommunen medgivit att den nya ägaren till handelsområdet i Kongahälla Västra får fördubbla handelsytan från ca 22 000 kvm upp till 50 000 kvm. I detaljplanen för Kongahälla Västra gjordes en handelsanalys där konsulten redan med det lägre handelsinnehållet bl.a. pekade på riskerna för befintlig handel i Kungälvsv centrum och svårigheterna att koppla samman den nya västra handelsanläggningen med befintliga butiker och verksamheter på Vita Fläcken genom att lokalisera butiker i stråken mellan dem. Med en fördubblad handelsyta i Kongahälla Västra kommer dessa risker och svårigheter att öka ytterligare samtidigt som biltrafiken i hela Kongahällaområdet kommer att öka.

Hur beslutet om att medge fördubblad yta kommer att påverka våra befintliga bostäder, verksamheter och butiker har inte utretts i framtagandet av den nya detaljplanen för Kongahälla Östra. Vi anser att det i fortsatt planarbete för Kongahälla Östra måste göras en förnyad handels- och trafikanalys etc. för att belysa konsekvenserna för befintlig handel och verksamheter i Kongahälla Östra av de nya planeringsförutsättningarna med fördubblad handel i Kongahälla Västra.

Förändrade fastighetsgränser

Våra tidigare synpunkter om olämpliga markintrång på våra befintliga fastigheter har inte lett till några justeringar utan endast kommenterats i samrådsredogörelsen. Detaljplanens granskningsversion föreslår fortfarande att delar av vår egen eller gemensamma kvartersmark ska bli allmän platsmark och lösas in av kommunen.

Gränsen mellan Intendenten 3 och gatumark för Gymnasiegatan vid södra rondellen gör som vi påpekat tidigare att dagens förgårdsmark försvinner och innebär i praktiken bara att ansvaret för framtida gångbana flyttar från kommunal mark till kvartersmark som fortfarande ska hållas tillgänglig för allmän gångtrafik, genom x-bestämmelsen. Avståndet mellan gata och vår husfasad är i förslaget bara 1,8 m och befintlig balkong skjuter ut inom det utrymmet ut ca 1,2 m från fasaden. På andra sidan gatan har ges de nya byggrätterna större utrymme mellan fasad och gata.

Kommentarerna i samrådsredogörelsen visar tydligt att kommunen prioriterar tillkommande byggnation i kvarter 10 och att inte röra framtida parkområde i gällande plan framför välfungerande och trafiksäkra lösningar för vår befintliga fastighet.

Argumentet om att parkområdet inte kan minskas något för att det ligger inom en detaljplan med pågående genomförandetid håller inte eftersom man redan genom kv.10 med förslaget läge och omfattning gör intrång i denna detaljplan. Även vid kv.3 görs planändring under pågående genomförandetid. I planbeskrivningen anges att kommunikation och överensstämmelse med berörda parter har skett om dessa planändringar. Vi vill påpeka att kommunen inte träffat överenskommelse med oss i denna fråga trots att vi är berörda och vår fastighet Intendenten 3 påverkas negativt av planändringen.

Vi kan inte heller förstå samrådsredogörelsens argument och prioritering om att ”bilvägen är förskjutet, enligt förslaget, något österut för trafiksäker utfart för bilar”. Våra synpunkter syftar till att få en trafiksäker miljö även för gång- och cykeltrafik och vår befintliga fastighet. Vår befintliga fastighetsgräns bör kunna ligga kvar genom att den nya byggrätten väster om gatan förskjuts västerut.

Det södra torget som idag är en marksamfällighet där vi är delägare föreslås också tas över av kommunen, med motiveringen att man vill ha kontroll över det genomgående gångstråket. På torget finns också entréer till våra butiker och verksamheter för vilka det är viktigt att torget är attraktivt med god skötsel och underhåll och innan kommunen visat att man kommer att kunna prioritera skötseln av dessa ytor på ett tillfredsställande sätt är vi inte beredda att avstå äganderätten till området.

Vi accepterar alltså inte de föreslagna intrången på den mark som vi helt eller delvis äger inom planområdet utan förutsätter att kommunen parallellt med fortsatt planarbete bjuder in till förhandlingar om gränsdragningar, ersättningsnivåer och villkor i övrigt.

Bullerutredning för våra befintliga bostäder

Vi kan inte se att den komplettering av bullerutredningen som gjorts inför granskningskedet visar eller kommenterar bullervärden både före och efter planändring för våra befintliga bostäder. Vi måste därför understryka vårt krav från samrådsyttrandet att en sådan komplettering måste göras för att kunna bedöma konsekvenserna av planförslagets påverkan på våra bostäders bullermiljö.

Höjdsättning av allmän plats och sättningsrisker m.m.

I planförslaget framgår inte tydligt hur höjdsättningen på allmän plats gränsande till våra fastigheter kommer att förändras. Endast en höjdangivelse finns t.ex. på evenemangstorget.

Samrådsredogörelsens påstående om att fler höjdangivelser kan hindra goda lösningar för tillgänglighet och dagvattenavrinning står i motsats till kravet på att det ska gå att utläsa hur befintliga förhållanden påverkar. Granskningsförslaget ger fortfarande inte förutsättningar för oss att kunna bedöma konsekvenserna för våra fastigheter beträffande tillgänglighet, sättningsrisker, dagvattenavrinning m.m. Planförslaget måste kompletteras i detta avseende.

Riskerna för skador på befintliga markanläggningar och byggnader inom och i anslutning till våra fastigheter

Som vi tidigare påpekat varnas i den geotekniska undersökningen för att ”svåra geotekniska förhållanden gör att mark- och byggnadsarbeten inom planområdet och väster därom kan påverka befintliga fastigheter och omgivande mark” och vi förutsatte i samrådsyttrandet att kommunen vidtar alla nödvändiga åtgärder så att byggnader och mark inom och i anslutning till våra fastigheter inte skadas, varken under byggnadstiden eller på längre sikt.

Omfattande markarbeten pågår redan väster om våra fastigheter och detta utan att, såvitt vi känner till. Någon dokumenterad förbesiktning eller uppföljning gjorts för byggnader och markanläggningar inom eller i anslutning till våra fastigheter. Vi finner detta mycket märkligt med tanke på de svåra geotekniska förhållandena i området.

Avslutning

Sammantaget innebär det planförslag som nu är föremål för granskning fortfarande så stora negativa konsekvenser för våra befintliga fastigheter att de inte uppvägs av vår allmänt positiva inställning till att stärka och utveckla Kongahällaområdet och Vita Fläcken.

En omvandling i området måste kunna ske utan stora och skadliga intrång och försämringar för pågående verksamheter och boende i våra fastigheter. Vi hoppas att våra synpunkter vi framför ovan tillgodoses i fortsatt planarbete så vi inte behöver ta ställning till om en senare antagen detaljplan måste överklagas och/eller ersättningsanspråk ställas.

Kommentar: En dialog har förts med fastighetsägaren under hela planarbetet och kommunen har övervägt och prövat framförda synpunkter. Detaljplanen syftar till att skapa en väl fungerande helhet och har i detta arbete att beakta såväl enskilda fastighetsägares önskemål och synpunkter från myndigheter m.fl. Där det funnits motstående intressen och synpunkter har avvägningar fått göras.

Södra torget saknar idag entréer till butiker utmed torgets norra sida. Planförslaget ger möjlighet till att komplettera torget med ytterligare en eller flera butiker utmed dess norra sida samt att ger möjlighet till utbyggnad av befintlig restaurang i öster. Syftet är att öka förutsättningar för en vital och attraktiv plats. Tekniska och ekonomiska frågor m.m. kring hur byggrätterna får studeras vidare framöver.

I planarbetets inledande skede studerades utformning och gestaltning av stadsdelen Kongahälla ingående. Resultatet presenterades bland annat i ett gestaltungsprogram som följt med planhandlingarna genom hela planprocessen. I detta arbete bedömdes det vara av vikt att lyfta fram platsen vid korsningen mellan Uddevallavägen och Kongahällagatan. Med stöd av detta arbete föreslås ett **punkthus (kvarter 14)**. Detta kommer att fungera som ett landmärke som markerar entrén till Södra torget. Fler bostäder i närheten av torget bidrar även till ett ökat kundunderlag för befintlig och tillkommande handel. Byggnadens exakta placering har övervägts noga under planarbetets gång och flera justeringar har gjorts successivt i syfte att hitta ett så optimalt läge som möjligt med hänsyn till ett flertal aspekter. Förutom närhet och inverkan på intilliggande byggnader har bland annat siktlinjer och gångpassage in mot Södra torget beaktats. Byggnaderna kommer att stå nära varandra och kommer att påverka insyn- och utsiktsförhållanden. Med hänsyn till att byggnaderna direkt möter varandra endast utmed en kort sträcka samt möjligheten att hantera insynsförhållanden genom välstuderade planlösningar har placeringen bedömts vara godtagbar. Det föreslagna punkthuset bedöms tillsammans med övrig utbyggnad inom planområdet stärka förutsättningarna för handel inom befintliga fastigheter.

Framtida **skyltning** med ett tillhörande skyltprogram är i huvudsak genomförandefrågor som inte regleras i detaljplanen utan får studeras vidare i ett senare skede. Detaljplanen ger möjlighet till att uppföra en skyltmast vid entrén till området från Marstrandsvägen. Hur denna skall utformas i detalj samt vilken information den skall ge regleras dock inte i detaljplanen.

Detaljplanens redovisning av **evenemangstorget** som allmän plats ger möjlighet att utnyttja torget för olika typer av evenemang. Den huvudsakliga användningen kommer att även fortsättningsvis vara parkering. Samarbete med fastighetsägare och handlare är en förutsättning för att användningen ska fungera vid eventuella evenemang.

Parkeringsbehov och gemensamhetsanläggningar bedöms ha utretts i tillräckligt hög grad för detaljplanens fortsatta genomförande. Mer detaljerade redovisningar kan ske i exploateringsavtal, eller i framtida förrättningar.

Kommunen har studerat hur trafikförhållanden samt övrig handel påverkas av föreslagen utbyggnad av **handel inom Kongahälla Västra**. Den påverkan som kan uppkomma på övrig handel bedöms acceptabel.

Fastighetsfrågor. Vid utformning av marken kring infarten från Kongahällavägen samt sträckningen av infartsgatan har en rad olika faktorer beaktats och vid en helhetsbedömning har föreslagen utformning bedömts vara den mest lämpliga. Föreslagen utformning innebär att fotgängare i första hand hänvisas till trottoar utmed gatans västra sida. Möjlighet kommer också att finnas till att promenera utmed gatans östra sida. Tillgängligheten för besökande som kommer till fots till butiker inom Intendenten 3 bedöms inte påverkas negativt. Föreslagen gatusträckning tar mark i anspråk från fastigheten Intendenten 3. Intrånget har inte bedöms innebära så negativa konsekvenser för fastigheten att det föranleder en justering av planförslaget. Plangränsens läge har justerats väster om korsningen. Berörda inom detaljplanen Kongahälla västra har kontaktats och godkänt förändringen.

Föreslagen planutformning innebär att marken inom Södra torget i huvudsak kommer att ägas av kommunen. Mindre delar i angränsning till byggnadernas fasader kommer att ingå i kvarteretsmark. För att erhålla ett attraktivt torg är det en fördel om skötsel och underhåll av ytorna kan samordnas mellan berörda parter. Hur detta praktiskt skall gå till är en genomförandefråga som inte regleras i detaljplanen, utan får diskuteras vidare av berörda parter.

Bullerutredningen har kompletterats med befintliga fastigheter, utifrån länsstyrelsens tidigare yttranden.

Höjdsättning av allmän plats kommer att studeras närmare i samband med detaljprojektering. Detta är ett komplext arbete där många aspekter skall vägas samman för att få en väl fungerande helhet. Av både praktiska och ekonomiska skäl har det inte varit möjligt att genomföra en fullständig projektering som ger underlag för en mer detaljerad höjdsättning på plankartan. Planområdet är i huvudsak plant men en rad mindre nivåskillnader gör höjdsättningen komplex. Det har med hänsyn till detta även bedömts som olämpligt att i detaljplanen låsa en allt för exakt höjdsättning med hänsyn till att det i framtiden skall vara möjligt att utan planändring kunna göra mindre justering av höjdsättningen i enskilda lägen.

Besiktning har utförts av fastigheterna Intendenten 2 och 3 inför kommande och pågående markarbeten. Besiktningensprotokoll har upprättats av Bergsäker AB.

FÖRESLAGNA JUSTERINGAR

- Planbestämmelser om buller justeras på plankarta.
- U-område justeras över parkeringsområde.
- I övrigt föreslås mindre redaktionella revideringar av planhandlingarna.

Med detta föreslås att kommunstyrelsen/samhällsbyggnadsutskottet godkänner planförslaget samt föreslår kommunfullmäktige att anta det rubricerade planförslaget.

SAMHÄLLSBYGGNAD 2016-01-18

Linda Andreasson
planarkitekt

Anna Silfverberg Poulsen
verksamhetschef