

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Diarienummer KS2015/524

Utökat förfarande

Detaljplan för

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

Bostäder och handel i Kungälv centrum

PLANERING
SAMHÄLLE OCH UTVECKLING

**KUNGÄLVS
KOMMUN**



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

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Detaljplanen har varit utställt enligt plan- och bygglagen (PBL 2010:900) 5:11, under tiden 9 februari – 8 mars 2016 i Stadshusets entréhall. Parallellt med detaljplanen har ett planprogram som innefattar detaljplaneområdet varit utställt.

Ett ”öppet hus” hölls i Stadshusets entréhall den 29 februari 2016 kl.17.00–20.00 där allmänheten kunde få information om både planprogrammet och detaljplanen. Tre planarkitekter fanns på plats för att svara på frågor och vara delaktiga i diskussioner om både planprogrammet och detaljplanen. En presentation av planförslaget hölls i samband med öppet hus. Information om mötet spreds via samrådsutskick till samrådskretsen, annons i Göteborgsposten och Kungälvsposten samt via kommunens hemsida. Eftersom flera samtal pågick samtidigt och det var ett diskussions- och informationsforum så finns inga anteckningar från kvällen.

Innehåll

SAMMANFATTNING.....	2
STATLIGA MYNDIGHETER	4
STATLIGA BOLAG	11
REGIONALA ORGAN	11
KOMMUNALA NÄMNDER	12
KOMMUNALA BOLAG.....	13
FASTIGHETSÄGARE UTANFÖR PLANOMRÅDET	13
BOENDE I FASTIGHET UTANFÖR PLANOMRÅDET	19
ÖVRIGA.....	20
FÖRÄNDRING AV PLANFÖRSLAGET	21
KVARSTÅENDE SYNPUNKTER	23
FÖRSLAG TILL BESLUT	24

Till samhällsbyggnad har inkommit nedanstående 24 st yttranden vilka 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.

Under samrådet har inkommit 9 st yttrande från statliga, regionala och kommunala myndigheter, bolag, nämnder och organ. När det gäller de 15 yttrandena från fastighetsägare, privatpersoner, föreningar och övriga så är 9 skrivna av privatpersoner.

SAMMANFATTNING

- Länsstyrelsen anser att frågor som berör hälsa/säkerhet med avseende på markföroreningar måste lösas på ett tillfredsställande sätt för att ett antagande av planförslaget inte skall prövas. Föroreningssituationen i mark och grundvatten behöver utredas ytterligare i syfte att bedöma riskerna med föroreningarna samt vilka saneringsåtgärder som är nödvändiga för planerad markanvändning. Länsstyrelsen rekommenderar en kostnadsuppskattning. Miljö- och byggnadsnämnden beskriver vilka föroreningar man anser ska undersökas innan antagande av detaljplanen, samt att de delar som ska undersökas i samband med planens

genomförande ska framgå tydligt i planbeskrivningen liksom vad som ska göras om föroreningar påträffas.

- Länsstyrelsen anser att kommunen bör tydliggöra när planarbetet påbörjades. Samrådshandlingen innehåller olika uppgifter om det.
- Lantmäteriet framför synpunkter på formuleringen av ett par bestämmelser, grundkartans redovisning samt att plankartan saknar koordinatkruss. Lantmäteriet upplyser om att bestämmelsen x innebär att kommunen ansvarar för framtida skötsel av området och att det i ett servitut inte går att ta in andra villkor som strider mot detta.
- Länsstyrelsen rekommenderar att höjdsättning av mark säkras på plankartan så att avrinning sker mot gator och inte mot byggnader, samt att man fastställer hur dagvatten avleds utmed Liljedalsgatan. Beakta även flödet vid skyfall. Länsstyrelsen undrar hur grundläggningen kommer att påverka grundvattenförhållandena i området.
- Länsstyrelsen rekommenderar att en gaturumsberäkning av halter av luftföroreningar tas fram för planområdet.
- Om trädallén längs Strandgatan på något sätt berörs av planens genomförande vill Länsstyrelsen uppmärksamma kommunen på att den kan omfattas av biotopskydd.
- Länsstyrelsen bedömer att den föreslagna nybebyggelsen utifrån materialval och byggnadshöjder är anpassad till den kulturhistorisk värdefulla bebyggelsen som ingår i riksintresset för kulturmiljö.
- Kungälv's musei vännar anser att byggnationen är alltför storskalig och uppmanar till extra omsorg pga tomternas strategiska läge på ömse sidor om den södra entrépunkten till Kungälv's nyare stadskärna. Fler alternativ efterfrågas, där stadskärnans småskaliga karaktär och Liljedalsområdets historiska bakgrund bättre återspeglas i byggnadernas skala och utformning. För storskalig parkeringslösning, sök lösningar tillsammans med Göteborgs Kex.
- Föreningen gamla Kungälv framför vikten av estetiskt tilltalande bebyggelse som harmonierar med omgivningen, **längs** Västra Gatan för att skapa en miljö som lockar besökare från ett större upptagningsområde än närområdet. Anser det vara ett långsiktigt arbete och uppmanar kommunen att tillsätta ett estetiskt råd, anlita arkitekter med gott renommé och inte lämna frågan i händerna på byggherrarna.
- Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att planförslaget inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.
- Trafikverket anser att trafiksituationen ska redovisas med prognosår 2035, vilket kan ligga till grund för bedömning av buller och vibrationer. Trafikverket har inte tagit del av den bullerutredning som gjorts för området. Trafikverket anser att kommunen bör ta fram en trafiknätsanalys för Kungälv's tätort som tar hänsyn till framtida exploatering.
- Göteborgsregionens kommunalförbund (GR) anser att ett parkeringstal på 0,7 bilplatser och 2 cykelplatser per lägenhet verkar vara en rimlig ambitionsnivå för ett centrumläge. Ett annat sätt att påverka bilinnehav är att marknadsutsätta parkeringen genom att separera kostnaden för parkeringsplatsen och lägenheten så att lägenhetsinnehavare själv aktivt väljer köp av parkeringsplats istället för att det ingår.
- SGI delar bedömningen i den geotekniska utredningen att stabiliteten är tillfredställande för planområdet och ser att de geotekniska säkerhetsfrågorna har undersökts på ett för planskedet lämpligt sätt. Området är sättningskänsligt.
- Skanovas kabelstråk utmed Strandgatan samt Gamla Gärdesgatan ser de helst ligga kvar i orört läge. Att flytta detta är både kostsamt och resurskrävande.
- Räddningstjänsten vill att planbeskrivningen kompletteras med information om vad som gäller om man för byggnader över fyra våningar väljer att dimensionera utrymningsstrategin med hjälp av räddningstjänstens höjdfordon.
- Orkla framför oro kring att ny bebyggelse kommer så nära deras produktion att missnöjda grannar i framtiden kan äventyra hela verksamheten. Ser också risker med förhindrande av

transporter och minskat antal besökare till bräckboden under byggtiden. Kan inte stödja kommunens planer. Uttrycker önskan om att förvärva markområdet som är aktuellt för planläggning.

Fastighetsägare och boende inom och utanför planområdet framför synpunkter om trafik och parkering, buller och luftföroreningar för befintlig bebyggelse, samt bebyggelsens utformning och exploateringsgrad, skuggverkan och skymd utsikt.

- Bland annat framförs synpunkter på att parkeringsbehovet inte är tillgodosett och att detaljplanen ska utformas så att man kan tillgodose hela parkeringsbehovet utifrån angiven norm inom planområdet.
- Någon anser att angiven parkeringsnorm är för låg.
- Någon undrar varför man inte kan bygga parkering på Göteborgs Kex nuvarande parkeringsplats istället, bygga bostäder där man vill lägga parkeringshuset och på så sätt sänka byggnadshöjden.
- Beräkningar saknas på hur mycket trafiken kommer att öka och hur trafikströmmarna kommer att gå.
- Befintlig bebyggelse ligger på lera, vilka åtgärder görs för att förhindra skador på husen, under byggtiden och efteråt.
- Bullerutredningen tar enbart hänsyn till de bostäder som planeras och inte till befintliga bostäder. Man har inte tagit hänsyn till sammanvägt buller.
- Någon anser att detaljplanen kommer att få en betydande miljöpåverkan vad gäller buller, luftföroreningar, vibrationer mm.
- Exploateringsgraden är extrem och höjden avviker från befintliga hus med flera våningar.
- Förslaget påverkar utsikt och skuggförhållanden för befintlig bebyggelse vid södra gränd. Bebyggelsens utformning strider mot riksintresset för kulturmiljövården då husen inte är anpassade till Västra gatans äldre trähusbebyggelse.
- Offentlig service och förskola saknas i området.
- BRf Sextiotrean samt privatpersoner framför synpunkter på att planförslaget skulle minska utsikten, öka insynen och minska ljusinsläppet på ett sätt som skulle innebära betydande olägenhet och strider mot PBL. Även värdet på fastigheterna skulle påverkas avsevärt. Bebyggelsen som planeras blir betydligt högre än befintlig bebyggelse i området. Hänsyn har inte tagits till Brf:ens fastighet och planförslaget beskriver inte heller konsekvenserna för fastigheten. Brf Sextiotrean har en outnyttjad byggrätt som planförslaget hindrar dem från att utnyttja. Brf:en har pågående sättningar och det framgår inte av detaljplanen hur tillkommande bebyggelse påverkar dessa, vilka åtgärder som behöver vidtas och ansvaret det innebär. Anser att detaljplanen innebär betydande miljöpåverkan.

Synpunkter har också kommit in som rör bebyggelse utanför planområdet som redovisats i *Planprogram för Kungälv's stadskärna, delen Liljedal* som var ute på samråd under samma tid. Bland annat rör det parkeringshusets utformning och angöring.

STATLIGA MYNDIGHETER

1. Länsstyrelsen, 2016-03-11

Prövningsgrunder enligt PBL 11 kap 10§

Länsstyrelsen anser att frågor som berör hälsa/säkerhet med avseende på markföroreningar måste lösas på ett tillfredsställande sätt i enlighet med Länsstyrelsens yttrande för att ett antagande av planförslaget inte skall prövas.

Myndigheten anser att föroreningssituationen i mark och grundvatten behöver utredas ytterligare i syfte att bedöma riskerna med föroreningarna samt vilka saneringsåtgärder som är nödvändiga. Det krävs en mer noggrann kartläggning för att avgränsa påvisad förorening av PAH-M och PAH-H i fyllnadsmassorna. Grundvattnets förhöjda halter av arsenik samtidigt som källan är okänd motiverar ytterligare undersökning för att klarlägga behov av åtgärder.

Även klorerade alifaters eventuella spridning i området behöver undersökas och klarläggas eftersom det funnits en kemtvätt på Krabbetornet 1, där man använt perkloretylen som tvättvätska. ABC fabriken har även varit lokaliserad i närområdet där en omfattande användning av klorerade lösningsmedel har förekommit. Risker vid exponering, även vid låga halter samt spridningsegenskapernas komplexitet ger anledning till behov av fördjupad kunskap, särskilt då många bostäder planeras inom området.

Det behöver tydligt framgå vilka åtgärder som krävs för planerad markanvändning. Länsstyrelsen rekommenderar att en kostnadsuppskattning för saneringsåtgärderna tas fram.

Förvaltningens kommentar

Nedan följer en redovisning av markföroreningssituationen i området och hur kommunen hanterat frågan efter samråd. En redovisning finns också i planbeskrivningen. Sammanslaget anser kommunen att föroreningssituationen har utretts på ett tillräckligt sätt i planskedet och att det har kunnat styrkas att marken är lämplig för den användning planförslaget medger. Ytterligare avgränsning av PAH-föroreningar inom Klocktornet 36 kräver en rivning av befintlig byggnad, vilket i omfattning och kostnad inte anses vara en motiverad åtgärd innan antagen detaljplan.

Inför samråd genomfördes en *Miljöteknisk markundersökning* (Sandström miljöteknik, 2015-06-02), samt *Kompletterande miljöteknisk markundersökning* (Orbicon, 2015-11-03). Vid dessa undersökningar påträffades metallföroreningar i grundvattnet av nickel, zink, bly och arsenik. Det var framförallt Arsenik som var i höga halter. I anslutning till parkeringsgaraget på Klocktornet 36 påträffades föroreningar av PAH-M och PAH-H i halter över Naturvårdsverkets riktvärden för både känslig markanvändning (KM) och mindre känslig markanvändning (MKM). Föroreningen återfinns i fyllnadsmassorna ned till mellan 1-2 m under markytan. Föroreningen är avgränsad mot djupet, men saknar fullständig avgränsning horisontellt på grund av närhet till parkeringsgarage och Strandgatan. Föroreningen är dock avgränsad åt nordväst och återfinns inte inom parkeringsytan sydväst om Strandgatan.

Utredningsunderlaget har efter samråd kompletterats med ett *Förtydligande angående tidigare uppmätta halter metaller i grundvatten och spridningsrisker* (Orbicon, 2016-06-27) samt *Kompletterande miljöteknisk markundersökning med avseende på Klorerade kolväten* (Orbicon, 2016-05-18). Därtill har gjorts en kostnadsuppskattning för saneringen.

Arsenik

I den första utredningen, (Sandström miljöteknik, 2015-06-02) påträffades höga halter av Arsenik i området. Dock har det vid den kompletterande utredningen (Orbicon AB, 2015-11-03) fastställts att de tidigare uppmätta halterna kan ha varit felvisande med hänsyn till laboratoriehänteringen. I den kompletterande utredningen påträffades fortfarande höga halter, men inte i samma omfattning. Höga halter av arsenik enligt SGUs bedömningsgrunder kan ge biologiska effekter i ytvatten. Närmaste ytvatten är Nordre älv, som är belägen cirka 300 meter söder om uppmätt förorening. Den negativa påverkan på Nordre älv bedöms i utredningen vara försumbar då en provtagningspunkt mellan föroreningen och Nordre älv inte uppmätte några halter av arsenik över laboratoriets rapporteringsgräns. Vidare är samtliga grundvattenrör placerade i lera med ett uppmätt grundvatten stående i leran, vilket innebär att spridningsförutsättningarna är små och att vattentillgången är mycket begränsad. De uppmätta

halterna av arsenik i grundvattnet bedöms därmed inte utgöra någon risk för människors hälsa eller för miljön.

Inför en entreprenad med eventuella utsläpp av länsvatten/schaktvatten till omgivningen måste påvisade halter av arsenik i vattnet inom området dock beaktas och behandlas korrekt. I utredningen bedöms det lämpligt att vid ett eventuellt framtida utsläpp av länsvatten från område låta vattnet sedimentera i sedimentationsbassänger innan utsläpp. Då andelen partiklar i vattnet minskar kommer med största sannolikhet även metallhalterna minska så pass mycket att halterna underskrider utsläppskriterierna.

För att efter samrådet tydligare klargöra uppmätta halter och spridningsrisk för påträffade arsenikförening har det genomförts ett förtydligande till tidigare provtagningar (Orbicon, 2016-06-27). I förtydligandet framgår att de halter av arsenik som uppmättes vid den första utredningen kan vara resultat av osäkerheter i provtagningen. Området har enligt förtydligandet ett mycket lågt vattenflöde vilket försvarat provtagningarna. Området består av lera med spridningshastighet för grundvatten i storleksordningen cm/år, därför har risken för spridning av föreningarna till omkringliggande områden bedömts vara mycket liten. Vid det andra provtagningstillfället genomfördes provtagningarna med vattenföringen i åtanke, och det påvisades också lägre, och sannolikt mer korrekta resultat för arsenikhalterna enligt utredarna.

I Sverige finns inga tydliga bedömningsgrunder för arsenikhalter i den aktuella stadsmiljön där planen är belägen. Utredarna jämför både mot SGUs riktvärden för akviferer för dricksvattenuttag, samt med Naturvårdsverkets riktvärden. Det kan konstateras att dricksvattenuttag med största sannolikhet aldrig kommer bli aktuellt i planområdet då geologin är direkt olämplig och inte är vattenförande i den utsträckningen som skulle krävas för ett vattenuttag. Därför bedöms SGUs riktvärden inte relevanta för områdets ändamål och framtida användning. I en jämförelse med Naturvårdsverkets riktlinjer ligger uppmätta arsenikhalter inom ”ingen eller liten påverkan av punktkälla”, det vill säga det bedöms sannolikt att det inte finns någon enskild punktkälla i närheten av provtagningsplatsen som orsakat föreningen, utan halterna kan misstänkas vara naturligt förekommande halter.

Påvisade halter arsenik i provtaget vatten i lera på 7,99 till 3,36 µg/l i de centrala delarna av Kungälv centrum bedöms inte som onormalt höga. Då halterna understiger gränsvärdet för dricksvatten samt att lerlagret inte är ett grundvattenmagasin (akvifer) med uttagsmöjligheter utgör påvisade halter inte någon hälsorisk varken nu eller i framtiden. Vidare bedöms halterna inte utgöra någon miljörisk både på grund av vattentillgång och på grund av avsaknad av direkt angränsande vattendrag som skulle kunna påverkas.

Klorerande lösningsmedel

I den kompletterande markundersökningen med avseende på klorerade kolväten som tagits fram efter samråd (Orbicon, 2016-05-18) påträffades förening av klorerade lösningsmedel i två djupare provtagningshål som borrats ned mot berg. Halter av cis-1,2-dikloreten och tetrakloreten översteg de holländska jämförvärdena som indikerar ”påverkan”. De uppmätta halterna understeg dock Livsmedelsverkets, WHO och US EPAs riktvärden för dricksvatten. Halten trikloreten understeg de holländska jämförelsevärdena som indikerar ”påverkan” samt Livsmedelsverkets och WHOs riktvärden för dricksvatten men översteg US EPAs riktvärden för dricksvatten. I de grundare rören samt vid porgasprovtagning påträffades dock inga klorerade lösningsmedel över nivå som utgör hinder för föreslagen exploatering. Då inte det ”djupa” grundvattnet i undersökningsområdet används eller kommer att användas som dricksvatten eller för bevattning bedöms uppmätta halter inte utgöra någon risk med avseende på dessa parametrar. Vidare är påvisade, förhållandevis låga halter klorerade lösningsmedel i det djupa grundvattnet belägna på stora djup under mäktiga lager lera. Inom Gärdet 1:3 varierar lermäktigheten mellan 7

och 40 meter och inom de sydvästra delarna av Klocktornet 36 mellan 7 och 10 meter. Uppmätta halter i grundvattnet bedöms därför inte heller i framtiden efter eventuell urschaktning för parkeringsgarage eller pålning utgöra någon risk med avseende på inandning av ångor i byggnader. Påvisade halter bedöms ej heller utgöra någon miljörisk.

Det finns en osäkerhet är varifrån ämnena härstammar då det tagits ett djupt grundvattenprov utan påverkan av klorerade lösningsmedel mellan de nu påträffade föroreningarna och verksamheter som hanterat ämnena. Dessutom har det underjordiska berget inte bedömts sluta mot de berörda punkterna från verksamheterna som använt ämnena. Utifrån den kompletterande markundersökningen med avseende på klorerade kolväten bedöms dock inga vidare undersökningar med avseende på dessa nödvändiga.

Byggnaderna kommer att utföras täta och kräver inte någon bortledning av grundvatten. Det länsvatten som uppstår från schakter kommer att behöva provtas på nytt och eventuellt renas så att det klarar de utsläppskriterier som finns i Kungälv's kommuns dagvattenplan. Detta på grund av att schaktning leder till att vattnet kommer grumsas upp och bland annat halten av arsenik i schaktvattnet kan ha högre halter än nu påvisade. En anmälan om efterbehandling ska skickas till miljöenheten i Kungälv's kommun innan schaktning med läns-pumpning påbörjas.

Polyaromatiska kolväten (PAH)

Utredningarna har påträffat PAH-M och PAH-H i halter över KM och även över mindre känslig markanvändning (MKM) i fyllnadsmassorna ned till mellan 1 - 2 meters djup. Föroreningen är avgränsad mot djupet, samt i horisontellt led åt nordväst och återfinns inte inom parkeringsytan sydväst om Strandgatan. På grund av befintligt parkeringsgarage och Strandgatan har fullständig avgränsning i horisontellt led inte kunnat bedömas.

Föroreningen av PAH-M och PAH-H innebär utifrån de generella riktvärdena att en risk för exponering kan föreligga vid intag, hudkontakt eller inandning av jord, damm, berört vatten, berörda växter eller ångor från området. Då bostäder ska uppföras inom området bedöms samtliga exponeringsrisker aktuella, förutom exponering via dricksvatten eftersom fastigheterna är anslutna till kommunalt vatten och avlopp. Den slutgiltiga bedömningen är att den förorening som återfinns inom området i form av PAH:er bör saneras med hänvisning till att en risk för människa och miljö kan finnas. Det bedöms lämpligt att utföra kompletterande provtagning i samband med exploatering för att närmare kontrollera utbredningen av föroreningen.

Påträffad PAH-förorening inom fastigheten Klocktornet 36 ska efterbehandlas och kompletterande provtagning ska ske i samband med exploatering för att kontrollera utbredningen av föroreningen. En anmälan om efterbehandling ska skickas till miljöenheten i Kungälv's kommun. Kostnaden för sanering av förorenad jord ned till Naturvårdsverkets generella riktvärde för KM hamnar uppskattningsvis på 100 000 kr. Till denna kostnad bedöms ca 50 000 kr tillkomma för miljökontroll och rapportering. Kostnader för återfyllnad ingår inte i kostnadsberäkningen. För att kunna utföra en fullständig avgränsning av föroreningen mot Strandgatan eller parkeringsgaraget krävs att parkeringsgaraget rivs och att trafiken tillfälligt stoppas på Strandgatan.

I samråd med miljöenheten har man beslutat att ytterligare avgränsning av PAH-föroreningen ska utföras genom en kompletterande undersökning i samband med exploateringen. Det har inte bedömts som skäligt att under planarbetet kräva att befintlig byggnad med parkeringsgarage rivs för att kunna undersöka marken under byggnaderna utan en kompletterande undersökning ska ske i samband med exploateringen. Det innebär att det finns risk att ytterligare föroreningar påträffas.

En provtagningsplan ska skickas till miljöenheten innan undersökningen utförs. Proverna ska analyseras även med andra parametrar än enbart PAH:er. Påträffas föroreningar som överskrider Naturvårdsverkets riktvärde för känslig markanvändning ska dessa efterbehandlas.

Följande planbestämmelse införs på plankartan:

- Egenskapsbestämmelse, Skydd mot störning – *Marken öster om Strandgatan ska saneras*

Råd enligt 2 kap PBL och Miljöbalken

Kommunen bör tydliggöra när planarbetet påbörjades. Eftersom tidpunkten för när planarbetet påbörjas inte regleras i PBL är det viktigt att kommunen har rutiner som hanterar den här frågan. De senaste reglerna för planprocessen och trafikbullerförordningen gäller för detaljplaner som påbörjats efter 1 januari 2015. Det finns olika uppgifter i samrådshandlingarna om när planarbetet har påbörjats.

Förvaltningens kommentar

Planarbetet startades upp i februari 2015. I Kungälv kommun definieras planstart som det tillfälle då arbetet med detaljplanen startade, till exempel genom ett startmöte eller vid den tidpunkt då handläggaren började arbeta med ärendet. Datum för beslut om uppdrag eller planbesked räknas inte som tidpunkt för planstart. Ett förtydligande om detta har införts i planbeskrivningen.

Länsstyrelsen anser den hänsyn som visats dagvattenfrågor på plankartan och i planbeskrivningen som positiv. Länsstyrelsen rekommenderar att höjdsättning av mark säkras på plankartan så att avrinning sker mot gator och inte mot byggnader.

Man rekommenderar vidare att kommunen utför det förslag som finns i va-utredningen och gör fler inmätningar för att fastställa hur dagvatten avleds utmed Liljedalsgatan. I utredningen föreslås att infarten till Göteborgs kex höjs något lokalt, om det i inmätningen framkommer att dagvattnet avleds mot industriområdet. Här bör även flödet vid skyfall beaktas så att inte vatten rinner oönskade vägar och orsakar skador på omgivande kvarter. Länsstyrelsen undrar även hur grundläggningen kommer att påverka grundvattenförhållandena i området.

Förvaltningens kommentar

Markens höjdsättning har inte införts som bestämmelse på plankartan. En trafikutredning med förprojektering har genomförts för gatorna i Liljedalsområdet (Sweco 2018-05-14). Den höjdsättning av allmän plats som trafikutredningen visar redovisas istället på illustrationskartan.

I utredningen redovisas en höjdsättning av allmän plats där avrinning sker mot gator och inte mot byggnader. Höjdsättning av gångbanor, cykelbanor och marken närmast husen anpassas till vägbanornas befintliga höjder och en avrinning från husen.

För Liljedalsgatan föreslås ny höjdsättning för ytlig avledning från öst till väst. Lågpunkten vid Orkla höjs enligt förslaget och infarten utformas så att vatten vid höga flöden inte rinner in på Orklas fastighet så som idag.

En ny VSD-utredning har genomförts för planområdet inför granskning (Sweco 2018-05-14).

Enligt tidigare genomförda geotekniska utredningar i området ligger grundvattennivån på ca 1,5 – 2 meters djup. En planbestämmelse som hindrar dränerande ingrepp som påverkar grundvattennivån har införts på plankartan. Vidare finns en planbestämmelse om att anläggningar och installationer under +4,4 meter ska vara översvämningssäkrade på plankartan. Det innebär att byggnaderna behöver göras täta under den nivån.

Resultat av spridningsberäkningar visar att miljökvalitetsnormer för luft klaras med relativt god marginal i en öppen omgivning. Halter av luftföroreningar i gaturum i Kungälv kan dock vara högre än vad beräkningarna visar och eftersom ytterligare förtätning av gaturummet kan leda till sämre luftmiljö rekommenderar Länsstyrelsen att en gaturumsberäkning tas fram för planområdet.

Förvaltningens kommentar

Gaturumsberäkningar avseende kvävedioxid (NO₂) och partiklar (PM₁₀) har utförts för Strandgatan (Ramböll 2017-08-17). Beräkningarna har utgått från prognostiserad trafikmängd för år 2040 och har haft en konservativ inriktning beträffande vilket genomslag elektrifierade fordon haft vid detta årtal. Resultatet av beräkningarna visar att gällande miljökvalitetsnormer inte riskerar att överskridas.

Däremot överskrids den nedre utvärderingströskeln (NUT) för flertalet av de erhållna beräkningsresultaten och i vissa fall även den övre utvärderingströskeln (ÖUT). Eftersom den övre utvärderingströskeln i vissa fall kan komma att överskridas rekommenderas att Kungälv kommun i samråd med Luftvårdsförbundet i Göteborgsregionen planerar för uppföljning av luftkvaliteten i gaturummet.

Luftmiljön på innergårdarna berörs inte i samma utsträckning av avgasutsläppen i gaturummet, varför halterna här är betydligt lägre.

Om träden längs Strandgatan på något sätt berörs av planens genomförande vill Länsstyrelsen uppmärksamma kommunen på att trädalléer med träd som är äldre än 30 år eller har minst 20 cm i diameter i brösthöjd kan omfattas av biotopskydd.

Förvaltningens kommentar

Avsikten med planförslaget är att träden längs gatorna inom planområdet ska bevaras i så stor utsträckning som möjligt. Fem av träden längs Strandgatan och Liljedalsgatan kommer troligtvis att behöva tas ner för att göra plats åt lastzoner, busshållplats och cykelbana.

Kommunen har genomfört en historisk inventering av träden i Liljedalsområdet med syfte att utröna om några av träden omfattas av biotopskydd. Resultatet finns redovisat i planbeskrivningen. Kommunen gör bedömningen att inga träd inom planområdet omfattas av biotopskyddet. Någon ansökan om biotopskyddsdispens är därför inte aktuell.

Länsstyrelsen gör ingen egen bedömning av geoteknik eller trafik utan hänvisar till yttranden från Statens Geotekniska institut samt Trafikverket.

Länsstyrelsen bedömer att den föreslagna nybebyggelsen utifrån materialval och byggnadshöjder är anpassad till den kulturhistoriska värdefulla bebyggelsen som ingår i riksintresset för kulturmiljö. Länsstyrelsen har inget att erinra ur fornlämningshänseende.

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att planförslaget inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

2. Trafikverket, 2016-03-04

Trafikverkets intressen berörs inte direkt av detaljplanen men anser det positivt med en planering som främjar lokal handel samt kollektivt resande, gång och cykling. Vidare vill Trafikverket framhålla vikten av att det blir en tydlig och gen koppling till Kungälvns nya resecentrum.

Trafikverket anser att trafiksituationen ska redovisas med prognosår 2035, vilket kan ligga till grund för bedömning av buller och vibrationer. Vidare anser man att kommunen bör ta fram en trafiknätsanalys för Kungälv's tätort som tar hänsyn till den framtida exploatering som kommunen avser genomföra.

Planen granskas efter Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader. Fastigheterna ligger i ett centralt läge med fordonstrafik dygnet runt. Trafikverket menar att det inte har gjorts någon bullerutredning för området men förutsätter att kommunen säkerställer att gällande riktvärden för trafikbuller inte överskrids.

Förvaltningens kommentar

En trafiknätsanalys för Kungälv's tätort kommer inte att genomföras inom ramen för denna detaljplan. En grundläggande trafikutvecklingsstudie har gjorts, PM Trafikutveckling i stadskärnan, 2015. I *Trafikprognos Liljedal, daterad 2017-11-06* har en uppdatering av siffrorna i PM från 2015 gjorts med prognosår 2040. Prognosen ligger till grund för den uppdaterade bullerutredning som gjorts inom ramen för rubricerad detaljplan. Det finns en osäkerhet i prognosen eftersom den baseras på ett antal antaganden om framtida markanvändning som vi inte vet om och när de kommer att inträffa.

Den bullerutredning som togs fram till samrådet och som har funnits tillgänglig på kommunens hemsida under samrådstiden verkar inte ha kommit Trafikverket till del, att döma av yttrandet. Bullerutredningen har uppdaterats inför granskning (ÅF Infrastructure, 2018-05-07) med förändrat husförslag och med trafikprognoser för år 2040. Planområdet är utsatt för trafikbuller söderifrån och från Strandgatan samt för industribuller söderifrån. I planbeskrivningen redovisas de ställningstaganden som gjorts avseende buller.

Med föreslagna planlösningar och byggnadsutformning kan riktvärdena för trafikbuller enligt SFS 2015:216 uppfyllas för samtliga bostäder. För gemensamma uteplatser kan riktvärdet uppfyllas på samtliga innergårdar. En planbestämmelse har förts in i plankartan för att fastslå att trafikbullerförordningen med nuvarande riktvärden gäller inom planområdet.

Med föreslagna planlösningar och byggnadsutformning kan riktvärdena för industri och verksamhetsbuller enligt Boverkets vägledning Rapport 2015:21 uppfyllas för samtliga bostäder. Riktvärden för uteplats kan uppfyllas på en gemensam uteplats på gård och/eller uteplats i anslutning till lägenhet. En upplysning har införts på plankartan som klargör att bebyggelsen ska utformas så att den klarar gällande riktvärden för zon B enligt Boverkets vägledning för externt industribuller.

3. Statens Geotekniska Institut, 2016-03-07

SGI:s yttrande avser geotekniska säkerhetsfrågor såsom ras, skred och erosion. Grundläggnings- och miljötekniska frågor, såsom hantering av radon, ingår inte.

Utförd geoteknisk utredning visar att jordprofilen överst generellt består av fyllning av grus och sand ovan lera. Laboratorieförsök visar att leran är sättningkänslig och kvick på större djup. Med hänsyn till marklutningen och vad som anses vara ett betryggande avstånd till älven, ca 200 meter, är totalstabiliteten, enligt planbeskrivningen, tillfredställande. SGI har vetskap om att det vid älven har genomförts en stabilitetshöjande åtgärd i samband med ett projekt att höja stabiliteten för fabriksområdet närmast älven. Efter åtgärd är stabiliteten vid älven tillfredsställande. SGI delar därför bedömningen att stabiliteten är tillfredställande för planområdet.

Sammanfattningsvis ser SGI att de geotekniska säkerhetsfrågorna har undersökts på ett för planskedet lämpligt sätt och har därmed inget att erinra mot planförslaget.

Förvaltningens kommentar

Noteras.

STATLIGA BOLAG

4. Teliasonera Skanova Access AB, 2016-02-18

Utefter Strandgatans västra sida samt Gamla Gärdesgatans södra sida har Skanova ett större kabel-/kanalisationsstråk vilket vi helst ser kan kvarligga i orört läge. Att flytta detta är både kostsamt och resurskrävande.

För diskussion om eventuell flyttning ska Skanova kontaktas minst sex månader innan eventuell åtgärd krävs, via e-post. I övrigt ingen erinran.

Förvaltningens kommentar

Noteras. Planområdet berör inte kabel/kanalisationsstråket.

REGIONALA ORGAN

5. Lantmäteriet, 2016-02-22

Plankartan saknar koordinatkryss. Grundkartan är svåräst då flertalet linjer har samma redovisning. Grundkartans teckenförklaring är inte komplett. Den ledningsrätt för tele (1482-86/84.1) som påverkas av planläggningen redovisas inte i grundkartan även om ledningsrätt finns med i teckenförklaringen.

Bestämmelsen Gång (BC) Gångtrafik – marken får byggas under med kvartersmark. Även om syftet framgår av vald beteckning på bestämmelsen så vore det önskvärt att det definieras i utformningen av bestämmelsen t ex Marken får byggas under med kvartersmark (BC).

Lantmäteriet ställer sig frågande till att utforma bestämmelser som B₁ – bostäder tillåts. Användande av uttrycket tillåts får det att låta som om det vore ett undantag att bygga bostäder på mark planlagd för bostadsändamål.

I genomförandebeskrivningen anges under rubriken servitut att villkoren för servitutet regleras i kommande genomförandeavtal. Lantmäteriet vill upplysa om att bestämmelsen x innebär att kommunen ansvarar för framtida skötsel av området. Några andra villkor som strider mot detta går alltså inte att ta in i ett sådant servitut vid fastighetsreglering.

Förvaltningens kommentar

Plankartan har ändrats i enlighet med Lantmäteriets yttrande och grundkartan har uppdaterats. Koordinatkryss har införts, linjer har tydliggjorts i grundkartan, teckenförklaringen kompletterats och den ledningsrätt för tele (1482-86/84.1) som påverkas av planläggningen redovisas.

Planbestämmelserna har ändrats och förtydligats i granskningshandlingen. Kommunen noterar vad som gäller för område betecknat med x i detaljplan.

6. Västtrafik, 2016-03-08

Västtrafik har inget att erinra mot den föreslagna detaljplanen. Området är väl försörjt av kollektivtrafik.

7. Göteborgsregionens kommunalförbund, 2016-03-21

Synpunkter har lämnats samlat över Planprogram för Kungälv's stadskärna, delen Liljedal samt rubricerad detaljplan. Synpunkter som rör detaljplanen sammanfattas här:

I detaljplanen redovisas parkeringstal för området. För regionen saknas relevanta rekommendationer men en ambition i K2020, det regionala kollektivtrafikprogrammet som ligger till grund för andra regionala planer uttalas att biltrafiken inte ska ökas. Ökad mobilitet orsakad av befolkningsökning eller ökad efterfrågan skall tas genom ökad marknadsandel för kollektivtrafik, cykel och gång. Ett sätt att åstadkomma detta är att styra antalet parkeringsplatser för cykel och bil. I planen anges ett parkeringstal på 0,7 bilplatser och 2 cykelplatser per lägenhet. Detta verkar vara en rimlig ambitionsnivå för ett centrumläge. Ett annat sätt att påverka bilinnehav är att marknadsutsätta parkeringen genom att separera kostnaden för parkeringsplatsen och lägenheten. Det blir då upp till varje lägenhetsinnehavare att själv aktivt bestämma köp av parkeringsplats istället för att det tillhör lägenheten.

Förvaltningens kommentar

Kungälv's kommun har antagit en ny parkeringsnorm sedan samrådet: Parkeringsnorm för centrala Kungälv, antagen av kommunstyrelsen 2016-06-08. Parkeringstalen hade redan till samrådet anpassats till förslaget till ny parkeringsnorm. Flera av de ställningstaganden som ligger till grund för parkeringstalen i parkeringsnormen baseras på målstyrning d.v.s. på de färdmedelsandelar och bilinnehav som kommunen vill uppnå. För att de målstyrda parkeringstalen ska kunna användas ska ett antal krav avseende närhet och turtäthet med kollektivtrafik samt krav gällande cykelinfrastruktur vara uppfyllda.

För att skapa möjlighet för exploitörer att minimera antalet parkeringsplatser för bil och därmed ofta anläggningskostnaderna, kan genomförande av särskilda mobilitetsåtgärder ge en viss reducering av parkeringstalen för bostäder och för verksamheter. Åtgärder som kan minska behovet av parkeringsplatser är bilpooler, samnyttjande och riktade informations- och påverkansåtgärder som vidtas av exploitören.

De parkeringstal som gäller för cykel respektive för bil, för bostäder respektive centrumhandel framgår av planbeskrivningen.

KOMMUNALA NÄMNDER

8. Miljö- och byggnadsnämnden, Kungälv's kommun, beslut 2016-03-23 och 2016-04-28

Enbart nämndens beslut redovisas. Sammanträdesprotokollet finns i sin helhet under diarienummer KS 2015/524.

Miljö- och byggnadsnämnden har tagit del av samrådshandlingar gällande detaljplan för Klocktornet 36 och del av Gärdet 1:3 med flera och anser att:

- Det ska framgå av planbeskrivningen att hela den yta som befintligt garage täcker ska undersökas i samband med detaljplanens genomförande. Proverna ska även analyseras med andra parametrar än enbart PAH: er. Påträffas föroreningar utöver PAH-föroreningen som

överskrider Naturvårdsverkets riktvärde för känslig markanvändning ska denna efterbehandlas.

- Kompletterande provtagning av klorerade lösningsmedel (t ex trikloretylen) ska ske innan detaljplanen antas och eventuell förorening efterbehandlas.
- Metallföroreningar i grundvattnet ska utredas och eventuellt efterbehandlas.

Förvaltningens kommentar

Planbeskrivningen har reviderats med information om att kompletterande undersökning i samband med exploateringen ska genomföras på den yta som täcks av parkeringsgaraget. En provtagningsplan ska skickas till miljöenheten innan undersökningen utförs. Proverna ska analyseras även med andra parametrar än enbart PAH:er.

Påträffas föroreningar som överskrider Naturvårdsverkets riktvärde för känslig markanvändning ska dessa bedömas och efterbehandling ske till relevant nivå. Marken inom Klocktornet 36 kommer inte vara exponerad efter ett genomförande av detaljplanen. Bostadsgårdarna förläggs till bjälklag ovan parkeringsgarage. En anmälan om efterbehandling ska skickas till miljöenheten i Kungälv kommun.

Kompletterande provtagning av klorerade lösningsmedel samt metallföroreningar har gjorts. Se kommentarerna till Länsstyrelsens yttrande ovan. Inga ytterligare utredningar har i samråd med miljöavdelningen bedömts nödvändiga. Länsvatten ska renas före utsläpp.

KOMMUNALA BOLAG

9. Bohus Räddningstjänstförbund, 2016-03-08

Under förutsättning att Räddningstjänstens synpunkter beaktas har Räddningstjänsten inget att erinra mot rubricerad detaljplan. Räddningstjänsten vill att planbeskrivningen kompletteras under rubriken Räddningstjänst med följande:

Om man för byggnader över fyra våningar väljer att dimensionera utrymningsstrategin med hjälp av räddningstjänstens höjdfordon gäller det att det finns uppställningsplatser på gatan med en bredd av 6,5 meter och en längd av 10 meter och att uppställningsplatsen klarar en belastning för höjdfordonet på 100 kN (axeltryck). Man bör ta hänsyn till placering av planteringar och träd så dessa inte begränsar höjdfordonets aktionsradie mot byggnadens fasad. När det gäller tillgänglighet med höjdfordon på gårdar med garage under mark gäller dimensionering av garagebjälklag för fordonet enligt boverkets konstruktionsregler EKS 9 avdelning C kap. 1.1.1, 11§.

Förvaltningens kommentar

Planbeskrivningen har kompletterats med texten ovan. I byggnadsförslaget redovisas enkelsidiga lägenheter mot gårdarna. De krav på utformning och belastning av gårdarna som kommer av att tillskapa uppställningsplatser där innebär att den utformning med träd och planteringar som redovisas i illustrationsplanen inte är möjlig. Gårdarnas utformning enligt illustrationsplanen förutsätter alltså att byggnaderna utformas med brandsäkra trapphus.

FASTIGHETSÄGARE UTANFÖR PLANOMRÅDET

10. Privatperson 1, 2016-03-07

Detaljplanen bygger på planprogram för Liljedal vilket är på samråd samtidigt som detaljplanen. Detta gör det omöjligt att påverka exempelvis var parkeringshuset ska vara placerat. Om

detaljplanen för Klocktornet tas först så får det allvarliga konsekvenser för trafikfrågor, parkering, miljö osv. Gärdet 1:2 bör utredas tillsammans med Klocktornet 36, Gärdet 1:3 m fl.

Synpunkter på parkering:

- Det är av största vikt att man utformar detaljplanen så att man kan tillgodose hela parkeringsbehovet utifrån den föreslagna parkeringsnormen som är satt till 0,7 platser per lägenhet. 0,7 bilparkeringar/lägenhet känns väl snålt tilltagen.
- För att begränsa bilåkning in i området söderifrån bör parkeringar flyttas närmare Krukanrondellen. I tidigare program, daterat 2010-06-30, *Utveckling av parkering syd* tog man fasta på det och Miljö- och byggnadsnämnden har tidigare haft önskemål om samnyttjande av parkeringshus med kexfabriken på deras tomt vilket ytterligare skulle koncentrera parkering mot Krukanrondellen.
- Parkeringsfriköp bör inte vara tillåtet utan krav ställas på att parkering anordnas i flera våningar under jord så varje kvarter blir självförsörjande.
- Föreslagen parkeringslösning kommer att generera mer trafik i området men hur mycket är inte utrett. Saknar beräkningar av hur mycket trafiken kommer att öka på Gamla Gärdesgatan och Trädgårdsgatan. Uppfattar därigenom att man inte har gjort erforderlig miljökonsekvensutredning för redan boende i området och anser att detaljplanen kommer att få en betydande miljöpåverkan vad gäller buller, luftföroreningar, vibrationer mm.
- Orolig för att det parkeringshus som föreslås i planprogrammet kommer att ha en ”död” vägg mot Trädgårdsgatan och att de bostäder som finns inritade inte kommer att byggas eftersom det inritade parkeringsantalet inte är tillräckligt för att uppfylla kraven i parkeringsnormen. Anser detta vilseledande.

Synpunkter på exploateringsgrad:

- En extrem exploateringsgrad föreslås. Höjden på de nya fastigheterna avviker från befintliga hus med flera våningar. Känns inte som småstaden Kungälv när bebyggelsen inte harmoniserar med det befintliga Liljedalsområdet i höjd, kvartersstruktur och övrig utformning. Anser att det tidigare förslaget från 2010 (utveckling av parkering syd) har mer rimliga proportioner och borde vara utgångspunkt för hur en rimlig exploateringsgrad skapas.
- Är av uppfattningen att utformningen strider mot riksintresset för kulturmiljövården då husen inte är anpassade till Västra gatans äldre trähusbebyggelse.

Synpunkter på barnperspektiv och offentlig service:

- Saknar ett ”verkligt” barnperspektiv, anser att det som beskrivs i detaljplanen bara är ord och saknar konkreta förslag.
- Offentlig service och förskola saknas i området. Om området ska exploateras så hårt är det viktigt att barnomsorgen kan lösas i närområdet för att undvika onödiga transporter. Förskolor skapar en positiv känsla och en levande stadsdel.

Förvaltningens kommentar

Planarbetet för detaljplan för bostäder och parkeringshus inom Gärdet 1:3 har inletts. Avsikten är att i detaljplanen styra användningen så att endast bostäder tillåts närmast Trädgårdsgatan och det inte blir möjligt att bygga parkeringshus inom den västra delen av ytan. Avsikten är vidare att infarten till parkeringshuset ska styras till den östra sidan av parkeringshuset genom att i övriga väderstreck införa infartsförbud. Innan rubricerad detaljplan för bostäder och handel inom Klocktornet 36 och del av Gärdet 1:3 kan antas behöver förutsättningarna för parkeringsfriköp mot parkeringshuset vara utredda. Parkeringsfriköp för att täcka parkeringsbehovet enligt parkeringsnormen kommer vara möjligt.

Kungälv kommun har antagit en ny parkeringsnorm sedan samrådet: Parkeringsnorm för centrala Kungälv, antagen av kommunstyrelsen 2016-06-08. De parkeringstal som gäller för cykel respektive för bil, för bostäder respektive centrumhandel framgår av planbeskrivningen.

Ett samutnyttjande av parkeringshus med Orkla inom deras fastighet har inte varit aktuellt.

I *Trafikprognos Liljedal, daterad 2017-11-06* redovisas förvaltningens bedömning av trafikökningen i området i samband med ett genomförande av planprogrammet för Kungälv stadskärna, delen Liljedal. För Liljedalsgatan och Trädgårdsgatan bedöms en trafikökning med 29 respektive 27 % till år 2040. Ingen beräkning har genomförts för Gamla Gärdesgatan. Rubricerad detaljplan bedöms huvudsakligen påverka trafikmängden på Liljedalsgatan fram till infarten till parkeringshuset. Kommunen genomför mätningar av trafiken i centrum med jämna mellanrum. I takt med att ny bebyggelse planeras i centrum följer kommunen upp trafikmiljön.

En revidering av bebyggelseförslaget har skett sedan samråd. Stor vikt har lagts vid gestaltning och anpassning till befintlig bebyggelse. Exploateringsgraden är som helhet högre än för omkringliggande delar. De högsta husen planeras mot Strandgatan där de inte gränsar till befintliga bostäder. Motivet söderifrån har särskilt studerats och de högsta huskropparna ”gömts” bakom något lägre kroppar närmast Krukanrondellen, för att skapa en harmonisk linje från Västra Gatan till Gärdet. En variation av bebyggelsens höjder har eftersträvat, där lägre bebyggelse planeras mot Västra Gatan och gränderna, medan bedömningen gjorts att Strandgatan tål högre bebyggelse.

En större anpassning till riksintresset för kulturmiljövård har skett i förslaget sedan samråd. Förslaget har anpassats till långgatustrukturen med tvärställd lägre bebyggelse längs gränderna, likt gårdshusen i den äldre miljön. Gestaltningen har säkerställts genom flera planbestämmelser. Exempelvis har bebyggelsens höjd mot Västra Gatan sänkts och en planbestämmelse införts om att husen utmed Västra Gatan och i förlängningen av Trappgränd och på gården på Gärdet ska utföras i trä. Även fasadmaterial mot Strandgatan och på Gärdet styrs med planbestämmelser.

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.

11. Orkla Confectionery & Snacks Sverige AB, 2016-03-22 samt 2017-03-09

Beskriver Orklas verksamhet idag. Orkla-koncernen har som målsättning att skapa fler arbetstillfällen och öka volymen på Göteborgs Kex vilket kommer att medföra längre produktionstid, troligen med att ta större delen av helgerna i anspråk och även ett ökat antal transporter dagligen.

Noterar med stor oro att bostäderna som föreslås i detaljplanen kommer mycket nära produktionen och att detta kan leda till missnöjda grannar (och kommuninvånare) i framtiden, även om de som flyttar in nära fabriken känner väl till den. Har i Orkla erfarenhet från liknande situationer som successivt försvårar fabriksverksamheten. Orkla driver fabriken i enlighet med tillämpliga lagar och regler vad gäller buller, lukt och andra ”störande” faktorer med det är en industriell verksamhet. Det kan leda till långvariga konflikter som tar tid och resurser i anspråk och som uppstår oberoende av att vi uppfyller lagkrav och regleringar gällande fabriks drift. Önskar förstås att undvika sådana situationer.

Ser också risker att under byggnadsperioden försvåra eller helt hindra våra transporter till kunderna och att det blir ett minskat antal besökare i bräckboden till en följd av byggnationen. Erfarenheten visar på att förlorade kunder är mycket svåra att vinna tillbaka.

Bolaget kan inte stödja kommunens planer eftersom vi inte kan riskera fabriken (och arbetstillfällena) långsiktiga framtid och att detta är baserat på mångårig erfarenhet inom Orkla från liknande situationer. Deltar gärna i ett möte med kommunen för att diskutera planerna.

Orkla kompletterade sitt yttrande från 2016-03-22 med kommentarer daterade 2017-03-09:

Orkla menar att man föreslagit att kommunen skulle ge Orkla möjlighet att förvärva markområdet för att säkerställa framtida expansionsmöjlighet och en fredad zon mellan bagerianläggningen och befintlig bebyggelse.

Bolaget menar att risken är påtaglig att kraftigt missnöje från boende i grannskapet förskjuter ledningens fokus från långsiktig utveckling till kortsiktig hantering av klagomål, anmälningar och andra missnöjesyttringar som får negativa konsekvenser för anläggningens fortsatta utveckling och konkurrenskraft. Menar också att risken är stor att transporterna till och från anläggningen kommer störas under byggskedet.

Konstaterar att kommunen vidhåller sina planer trots Orklas tidigare synpunkter. Uppmanar kommunen att noga beakta den omständigheten att bebyggelsen uppförs i direkt anslutning till en produktionsanläggning för bagerivaror samt att säkerställa att förutsättningarna för transporter till och från anläggningen samt för kunder till Bräckboden inte försämras under arbetena eller efter utbyggnad. Deltar gärna med ytterligare kommentarer och diskussionen om kommunen ser behov.

Förvaltningens kommentar

Kungälv kommun har som målsättning att utveckla och utöka Kungälv stadskärna med många bostäder under de närmsta åren vilket ger ett ökat underlag för handel och kollektivtrafik. Aktuell detaljplan är ett led i denna utveckling och innebär att bostäder och lokaler för centrumverksamhet kommer förläggas närmre Orklas fastighet än idag. Kommunen anser inte att det är möjligt att avstå denna utveckling. Samtidigt kommer Orklas möjlighet att inom ramen för gällande lagstiftning bedriva sin verksamhet vara oförändrad. Orklas verksamhet har en stor betydelse för Kungälv, som stor arbetsplats i kommunen men också historiskt och identitetsmässigt. Det är något som kommunen värdesätter.

Kommunen har en pågående dialog med Orkla och ser gärna att den fortsätter för att säkerställa att förutsättningarna för transporter till och från anläggningen under byggtiden såväl som efteråt inte försämras samt att tillgängligheten till Bräckboden säkerställs under hela byggprocessen. Planen föreslår ingen försämring av framkomligheten till Orklas fastighet. Genomförandebeskrivningen har kompletterats med information om detta.

Påverkan på tillkommande bostäder av industri- och verksamhetsbuller har utretts. Detaljplanen och byggnadsförslaget har anpassats till att klara zon B för industri- och verksamhetsbuller. Det innebär att bostäderna som är mest utsatta för industri- och verksamhetsbuller behöver ha en del av bostaden mot en ljuddämpad sida för att klara kraven. I husförslaget uppnås kraven för ljuddämpad sida huvudsakligen mot bostadsgården. Det ger goda förutsättningar för att de boendes upplevda störning från fabriken blir betydligt mindre än om detaljplanen tillät enkelsidiga lägenheter mot söder.

12. Privatperson 14, 2016-03-22

Planen saknar information om vilka trafikströmmar man räknar med i området. Kräver att det redovisas på vilka vägar man kör till och från det stora P-huset, hur de boende tar sig till och från sina arbeten, vilken väg man kör till/från E6, antal bilar och när på dygnet.

Det framgår inte hur tung trafik som ska få köra i området under och efter byggtiden. Intelligande hus ligger på leran och kommer i kännbar rörelse när tung trafik passerar. Vilka åtgärder görs för att förhindra skador på husen?

Bullerutredningen tar enbart hänsyn till de nya bostäderna som planeras. Det beskrivs att Boverket tidigare ifrågasatt att man inte vägt samman industribuller från Göteborgs Kex med andra källor, exempelvis trafik. Detta ignoreras av bullerutredningen med hänvisning till att den högsta bullernivån från Göteborgs Kex kommer på samma sida som det värsta trafikbullret och husen på så sätt får en tyst sida. Vilka bullernivåer kommer att drabba befintliga bostäder i området, som inte har någon motsvarande tyst sida. Anser en mer komplett bullerutredning som tar hänsyn till befintliga bostäder som absolut nödvändig.

Undrar om ett 4 våningar högt parkeringshus mellan bostäderna och älven är nödvändigt och varför man inte beaktat Miljö- och byggnadsnämndens förslag med ett parkeringsdäck på Göteborgs Kex nuvarande parkeringsplats. Det skulle ge möjlighet till ytterligare mark för bostäder. Man kanske då inte behövde bygga så högt och bostädernas parkeringsbehov kunde då tillgodoses under husen.

Förvaltningens kommentar

För trafik, se kommentarerna till yttrande 10 ovan.

Påverkan på befintlig fastighet under byggtiden regleras inte i detaljplan. Byggherren ansvarar för eventuella skador som uppkommer på befintlig bebyggelse under byggskedet.

Bullerutredningen har uppdaterats inför granskningsskedet. Buller från trafik respektive industri- och verksamhetsbuller har utretts var för sig enligt gängse metoder. En samlad bedömning av den totala bullerbelastningen har därefter gjorts. Eftersom de högsta ljudnivåerna från Orklas anläggning uppkommer vid fasad mot trafikerad gata och den lägsta totala ljudnivån uppkommer på gård och förslaget har utformats på ett sådant sätt att den tystare sidan är skyddad både från industri-, verksamhets- och trafikbuller, bedöms hänsyn ha tagits till den totala bullerbelastningen. Ljudnivån från trafiken är normalt betydligt högre än ljudnivån från Orklas anläggning för hela området.

Syftet med en bullerutredning till detaljplan är att undersöka förutsättningarna för tillkommande bebyggelse att klara de gränsvärden för buller som finns i gällande lagstiftning så att markens lämplighet för ny bebyggelse enligt förslaget säkerställs.

Kommunen gör bedömningen att den trafikökning som planförslaget medför inte kommer påverka bullernivåerna för befintlig bebyggelse, eftersom infarterna har placerats så att trafiken inte behöver röra sig längre in i området än till mitten av Liljedalsgatan. Det gäller även trafiken till tillkommande parkeringshus, där infarten avses placeras mot öster.

Miljö- och byggnadsnämnden på Kungälv kommun är tillsynsmyndighet och hanterar ärenden om bullerpåverkan av befintlig bebyggelse.

Ett samutnyttjande av parkeringshus med Orkla inom deras fastighet har inte varit aktuellt.

13. Bostadsrättsföreningen Sextiotrean, 2016-03-08

Föreningen menar att ett genomförande av planförslaget skulle minska utsikten, öka insyn och minska ljusinsläpp på ett sätt som skulle innebära betydande olägenhet och strider mot PBL. Även värdet på fastigheten och på bostäderna kommer att påverkas avsevärt. Bebyggelsen som planeras

blir betydligt högre än befintlig bebyggelse i området. Av skuggstudien i form av 3D-modell framgår att de inglasade balkonger som finns mot sydväst kommer att skuggas. Lägenheterna på andra våningen kommer att få avsevärt mindre solljus än idag, men även på tredje våningen är påverkan betydande.

En detaljplan ska, enligt 4 kap 36 § PBL vara utformad med skälig hänsyn till befintliga bebyggelse-, äganderäts- och fastighetsförhållanden som kan inverka på planens genomförande. Hänsyn ska tas till enskilda intressen vid planläggning enligt 2 kap 1 § PBL inte bara inom det tilltänkta planområdet utan också i anslutning till detta. Detta innebär att frågan hur den pågående markanvändningen påverkar möjligheten att genomföra detaljplanen är en viktig faktor som måste beaktas i planarbetet.

I planbeskrivningen beskrivs planförslagets påverkan fastigheten Gyberg 1 men inte på vår fastighet. Kommunen har alltså inte fäst något avseende vid konsekvenserna för vår fastighet och planförslaget strider därför mot PBL.

Överhuvudtaget framstår inte planförslaget som estetiskt tilltalande eftersom byggnaderna är betydligt högre än befintlig bebyggelse i området. Att kommunen hänvisar till att byggnader kan vara några våningar högre utan att ses från Västra gatan på grund av höjdskillnaderna visar återigen att kommunen inte har tagit tillräcklig hänsyn till konsekvenserna för vår fastighet.

Förslaget får även konsekvenser för byggrätten på vår fastighet. Menar att det enligt nu gällande detaljplan finns en byggrätt att uppföra affärslokal på baksidan av huset med ingång till Södra gränden. Befarar att de nya bostadshuset som uppförs intill vår fastighetsgräns gör att vår byggrätt i praktiken skulle göra det omöjligt för oss att nyttja vår byggrätt.

Bostadsrättsföreningen har pågående sättningar. Det framgår inte av planförslaget om det gjorts några mätningar eller undersökningar av risken för ytterligare sättningar för den befintliga bebyggelsen vid byggnation enligt planförslaget. Det framgår inte heller vilka åtgärder som skulle behöva vidtas före byggstart, under byggnation och efter färdigställandet för att säkerställa att befintligt bostadshus inte drabbas av sättningar till följd av byggnationen. Planförslaget måste kompletteras med detta och klargöra byggherrens ansvar.

Eftersom konsekvenser och åtgärder för befintlig bebyggelse inte behandlats och då det geotekniska PM:et rekommenderar ytterligare geoteknisk utredning och undersökning ifrågasätter bostadsrättsföreningen om den geotekniska utredningen ger tillräckligt stöd för kommunens bedömning att planens genomförande inte kan antas innebära betydande miljöpåverkan. Anser att planens genomförande kommer att medföra betydande miljöpåverkan och att planförslaget ska kompletteras med en miljökonsekvensbeskrivning.

Förvaltningens kommentar

Planförslaget har förändrats sedan samråd och skalan har anpassats bättre till befintlig bebyggelse i området. Större hänsyn har tagits till befintlig byggnad inom Klocktornet 20 när det gäller utsikt, insyn och ljus- och skuggförhållanden. Planförslaget innebär påverkan på utsikten för befintlig fastighet. Kommunens bedömning är att, med de justeringar av planförslaget som gjorts till granskning, överväger det allmänna intresset av att tillföra bostäder och handel i innerstaden det enskilda intresset av bevarad utsikt.

Tillkommande byggnad mot Västra Gatan förläggs i gräns mot gatan och i dess längdriktning. Husdjupet har anpassats till husdjupet på befintlig byggnad inom Klocktornet 20. Inga balkonger tillåts i den del som är närmast befintlig byggnad.

Mot gränderna tillåts bebyggelse motsvarande högst 2 våningar (uppemot 3 våningar mot Södra Gränd inräknat sockel). Utmed Strandgatan får bebyggelsen ungefär samma skala som i samrådsförslaget men med något lägre byggnadshöjd.

Planbeskrivningen har kompletterats med skuggstudier som visar skuggbildning under vår- och höstdagjämning under fyra tidpunkter på dagen.

Möjligheten att utnyttja befintlig byggrätt inom fastigheten Klocktornet 20 kvarstår.

Byggherren ansvarar för eventuella skador som uppkommer på befintlig bebyggelse i samband med nybyggnation.

De geotekniska förhållandena är tillräckligt utredda för planskedet. Se även SGI:s kommenterade yttrande ovan. I den geotekniska utredningen som genomförts som underlag till detaljplanen (Norconsult 2015-06-03) rekommenderas ytterligare geoteknisk utredning inför byggnation för att kunna dimensionera grundläggningen på ett bra sätt.

Kommunen anser inte att ett genomförande av detaljplanen kan förväntas innebära betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen delade under samrådet kommunens bedömning. Kommunen anser vidare att den exploateringsgrad som föreslås är motiverad utifrån platsens förutsättningar och för att ge ett ökat underlag till handel och kollektivtrafik i området.

BOENDE I FASTIGHET UTANFÖR PLANOMRÅDET

14. Privatperson 5-8, 10 och 16, 2016-03-07 och 2016-03-08

Sex privatpersoner har framför snarlika yttranden. Från yttrandena framgår det vilken våning respektive privatperson bor på.

Alla framför fyra skäl till att de motsätter sig ett antagande av detaljplanen. De fyra skälen är skuggning (både av lägenhet och balkong), minskad utsikt, ökad insyn och minskat värde på den egna bostaden. Påpekar att den planerade bebyggelsen om 5 våningar är flera våningar högre än den egna huset. Alla menar att påverkan innebär betydande olägenhet för dem och motsätter sig planförslaget. Några har utsikt mot Bohus fästning och några över Nordre älv mot motorvägsbron.

Förvaltningens kommentar

Se kommentarer till yttrande 13 ovan.

15. Privatperson 2, 2016-02-25

Privatpersonen har idag den allra finaste utsikten mot rondellen och fästningen. Kommer enligt förslaget att i framtiden se in i 5- och 7-våningshus. Anser att det är jättebra att man bygger men inte högre än 4 våningar, som Liljedal. Gärna lägre. Sju våningar kan placeras mot Liljedalsgatan närmast Göteborgs kex.

Förvaltningens kommentar

Planförslaget har förändrats sedan samråd och skalan har anpassats bättre till befintlig bebyggelse i området. På Gärdet, närmast aktuell fastighet, föreslås bebyggelse om 5-6 våningar inklusive takvåning. Intrycket av bebyggelsens höjd hålls nere genom en takfotshöjd motsvarande 4-5 våningar och därutöver generöst tilltagna frontespiser längs 60 % av fasaden. De högsta byggnadskropparna om 7 våningar har förlagts till Strandgatan där de inte gränsar till befintlig 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.

16. Privatperson 15, 2016-03-13

Anser att man när man bygger bostäder och får centrum att leva upp måste räkna med att folk har minst en bil. Det finns ingenstans att parkera, varken för boende, besökare eller turister. Ingen vill gå flera hundra meter med matkassar eller för att besöka centrum. Ett centrum utan parkering blir tyvärr ett dött centrum.

Förvaltningens kommentar

Planförslaget utgår ifrån den parkeringsnorm som antagits av kommunstyrelsen 2016-06-08. Se även kommentarer till yttrande 7 och 10 ovan.

ÖVRIGA

17. Svenska kyrkan, 2016-03-07

Svenska kyrkan har inget att invända mot detaljplanen.

18. Kungälv's Musei Vänner, 2016-03-08

Föreningen är positiv till att fler bostäder och butiker tillkommer i Kungälv's stadskärna men anser att byggnationen som är tänkt är alltför storskalig för Kungälv's stadskärna. Dessa tomters strategiska läge på ömse sidor om den södra entrépunkten till Kungälv's nyare stadskärna manar till extra omsorg om bebyggelseutformningen.

I det fortsatta arbetet med detaljplanen måste fler alternativ till hur tomterna kan bebyggas tas fram där stadskärnans småskaliga karaktär och Liljedalsområdets historiska bakgrund bättre återspeglas i byggnadernas skala och utformning. Det föreslagna parkeringshuset omedelbart väster om detaljplaneområdet är också alltför storskaligt. Om inte parkeringsbehovet för stadskärnan kan lösas under de nya husen och i markplanen bör parkeringslösningar sökas tillsammans med Göteborgs Kex på deras befintliga parkeringsytor.

Förvaltningens kommentar

Planförslaget har förändrats sedan samråd och skalan har anpassats bättre till befintlig bebyggelse i området samt till riksintresset. Se kommentarerna till yttrande 10 ovan.

För parkeringshuset väster om rubricerad detaljplan sker en separat detaljplaneprocess där planarbetet har inletts.

Ett samutnyttjande av parkering med Orkla inom deras fastighet har inte varit aktuellt.

19. Föreningen Gamla Kungälv, 2016-03-16

Föreningen anser att den miljö människor till vardags vistas i har stor betydelse för välbefinnandet. Man skall känna en harmoni med omgivningarna, både i bostads- och affärsmiljön. Det ger i sin tur ett lugn hos människorna som vistas där, ett lugn som skapas genom att byggnader och utsmyckningar känns estetiskt tilltalande. Föreningen anser att man med affärsdelen på Västra gatan misslyckats med detta. Gamla byggnader har rivits och ersatts med direkt fula klossar som tillkommit utan tanke på harmoni.

Här skulle kunna skapas en affärsgata som attraherar människor, inte bara från närområdet. För det krävs ett långsiktigt arbete med känsla för den speciella miljön som råder här och hänsyn måste tas till den äldre bebyggelsen som fortfarande finns kvar på norra sidan Västra Gatan. För mycket fokus läggs på volymer, förtätningar och liknande. Man glömmer det estetiska, trivseln och harmonin. Föreningen upprepar därför uppmaningen att tillsätta ett estetiskt råd i kommunen.

Anlita arkitekter med ett gott renommé för att skapa den attraktiva bebyggelse som idag saknas. Man har inte råd med fler misslyckanden i stadsutvecklingen. Bygg inte en kloss till. Tänk efter före. Ska affärsgatan Västra gatan överleva på sikt, så som alla önskar, går det inte med mindre än att man skapar en trivsam stadsdel där nya byggnader harmonierar med omgivningen.

Vid informationsmötet den 29 februari i Stadshuset framkom att Västra gatans affärsdel var särskilt känslig vid planerandet av ny byggnation. Där skall man hålla byggnadshöjderna vid 2-4 våningar. Samtidigt planerar man ett höghus vid slutet av gågatan, dvs. tvärs emot den princip man fastlagt. Det framkom också att utseendet på byggnaderna helt låg i händerna på byggherrarna. Skulle det vara den rådande situationen, så kan man befara att den rutinmässiga lådarkitekturen kommer till uttryck här. En byggare är ju mest intresserad av en så god ekonomi som möjligt och då blir resultatet ofta ett intetsägande utseende.

Ett trivsamt hem eller miljö är enligt Ulrik Plesner, en dansk arkitekt, där man har sin själ. Föreningen Gamla Kungälv vill framhålla vikten av att de förändringar som planeras i anslutning till Västra gatan dels harmonierar med den gamla bebyggelsen på norra sidan, dels känns spännande och attraktiva. Kanske kan man få till riktigt djärva linjer i fasaderna, som kontrasterar mot den äldre bebyggelsen och berikar båda. Den höga byggnaden i Västertull kan innebära att de gamla byggnaderna på nordsidan förminskas på gränsen till utplåning. Här bör man tänka sig för innan man fattar beslut.

Det framgick av diskussionerna vid informationsmötet att man vill möjliggöra att Västra gatans affärsdel överlever genom att det kommer till väsentligt mycket fler hyresgäster i området. Det kan vara en strategi, en annan kan vara att åstadkomma en så intressant stadsdel att människor söker sig hit även från ett större upptagningsområde än närområdet. Man vill helt enkelt komma hit och handla för att det är en så fantastisk miljö. Den strategin vill Föreningen Gamla Kungälv gärna framhålla.

Förvaltningens kommentar

Planförslaget har förändrats sedan samråd och skalan har anpassats bättre till befintlig bebyggelse i området samt till riksintresset. Se kommentarerna till yttrande 10 ovan. Ambitionsnivån är hög och målsättningen är att människor ska komma till området för att det är en sådan fantastisk miljö.

All tillkommande bebyggelse i Liljedalsområdet ska följa planprogram för Kungälvs stadskärna, delen Liljedal, vilket reviderats och antagits av kommunfullmäktige 2017-05-18. Inget högt hus finns längre beskrivet i slutet av Västra Gatan, mot Västra Tullen.

FÖRÄNDRING AV PLANFÖRSLAGET

Inkomna synpunkter under samrådet har föranlett följande förändringar av planförslaget:

- Föroreningssituationen i marken har utretts ytterligare i enlighet med Miljö- och byggnadsnämndens yttrande. En *Kompletterande miljöteknisk markundersökning med avseende på klorerade kolväten* (Orbicon AB 2016-05-18) samt ett *Förtydligande angående tidigare uppmätta*

halter metaller i grundvatten och spridningsrisker (Orbicon AB, 2016-06-27) har genomförts. En planbestämmelse har införts som anger att marken öster om Strandgatan ska saneras. Fullständig avgränsning av föroreningen i horisontellt led har inte kunnat genomföras på grund av befintligt parkeringsgarage.

- Planbeskrivningen har kompletterats med ett tydliggörande kring när detaljplanarbetet startade.
- Plankartan har justerats utifrån lantmäteriets yttrande: formuleringen av felaktiga planbestämmelser har justerats, grundkartan har uppdaterats och plankartan har kompletterats med koordinatkruss.
- Den höjdsättning av allmän plats som avses genomföras redovisas på illustrationsplanen. En ny *VSD-utredning* har genomförts (Sweco 2018-05-14) samt en *Trafikutredning med förprojektering* (Sweco 2018-05-14). Dagvattnets avledning inom området, däribland utmed Liljedalsgatan har studerats med beaktande även av skyfall. En planbestämmelse som hindrar dränerande ingrepp som påverkar grundvattennivån har införts på plankartan.
- Gaturumsberäkningar av halter av luftföroreningar har tagits fram för området, *Utredning Luftkvalité Liljedalsområdet*, (Ramböll, 2017-08-17).
- Kommunen har genomfört en historisk inventering av träden i Liljedalsområdet med syfte att utröna om några av träden omfattas av biotopskydd. Resultatet finns redovisat i planbeskrivningen. Kommunen gör bedömningen att inga träd inom planområdet omfattas av biotopskyddet.
- En revidering av bebyggelseförslaget har skett sedan samråd. Stor vikt har lagts vid gestaltning och anpassning till befintlig bebyggelse. En större anpassning har också skett till riksintresset för kulturmiljövård. Gestaltningen har säkerställts med flera planbestämmelser, bland annat en byggnadshöjd motsvarande 3 våningar längs Västra Gatan och att fasader på bebyggelsen i gränderna och utmed Västra Gatan ska utföras i trä och med en färgsättning likt den som finns på befintlig bebyggelse utmed Västra Gatan idag.
- Kommunen har inte tagit fram någon trafiknätsanalys för området. En grundläggande trafikutvecklingsstudie genomfördes 2015. Siffrorna i studien uppdaterades med en trafikprognos från 2017-11-06. I prognosen redovisas trafiksituationen med prognosår 2040, vilket ligger till grund för den uppdaterade bullerutredning som tagits fram till detaljplanens granskning, *Bullerutredning nya bostäder, trafikbuller och externt industribuller* (ÅF Infrastructure, 2018-05-07).
- Planbeskrivningen har kompletterats med information i enlighet med Räddningstjänstens yttrande.
- Genomförandebeskrivningen har kompletterats med information om att förutsättningarna för transporter till och från Orklas anläggning samt besök till bräckboden ska säkerställas under byggtiden.
- Kungälv kommun har antagit en ny parkeringsnorm sedan samrådet: Parkeringsnorm för centrala Kungälv, antagen av kommunstyrelsen 2016-06-08. Planförslaget hade redan till samråd anpassats förslaget till ny parkeringsnorm.

Utöver ändringar utifrån inkomna synpunkter har bland annat följande förändringar gjorts:

- En lokal om minst 50 kvm (användning C - centrum) har säkerställts i den nordöstra delen av Gärdet mot norr.
- Förlängningen av Trappgränd har gjorts smalare än i samrådsförslaget.
- Trafiktorget vid Glasbruksgränd har tagits bort och ytan lagts som kvartersmark.
- Små torgytor, för uteservering eller liknande möjliggörs vid Krukanrondellen samt där förlängningen av Trappgränd möter Strandgatan.
- Trottoaren utmed Glasbruksgränd utökas till en gång- och cykelbana.

- Infarten till underjordisk parkering på Gärdet är förlagd i väster mot framtida nytt p-hus.

KVARSTÅENDE SYNPUNKTER

Flera anser att planen har för hög exploateringsgrad, att byggnationen är alltför storskalig och att den strider mot riksintresset för kulturmiljö. Höjden har minskat något sedan samråd, men skalan är som helhet fortfarande större än intilliggande bebyggelse.

Flera privatpersoner anser att ett genomförande av planförslaget minskar utsikt, ökar insyn och minskar ljusinsläpp på ett sätt som innebär betydande olägenhet och strider mot PBL samt att värdet på fastigheten kommer sjunka. Planförslaget har förändrats sedan samråd och större hänsyn har tagits till kringliggande bebyggelse samt till riksintresset för kulturmiljö. Ett genomförande av planförslaget kommer dock innebära förändring i utsikts-, ljus- och skuggförhållanden samt insyn för den bebyggelse som ligger närmast.

Flera har synpunkter på parkeringsfrågan: att parkeringsfriköp inte ska tillåtas, att parkeringslösning ska sökas tillsammans med Orkla eller att för lite parkering tillskapas.

Några anser att detaljplanen kommer få betydande miljöpåverkan avseende buller, luftföroreningar och vibrationer för redan boende i området och att trafikströmningar i området ska redovisas samt att bullersituationen beskrivs även för befintlig bebyggelse.

Föreningen Gamla Kungälv anser att ett estetiskt råd ska tillsättas i kommunen och att man ska arbeta långsiktigt med känsla för den speciella miljön och tänka på det estetiska, trivseln och harmonin.

Orkla önskar förvärva markområdet för att säkerställa framtida expansionsmöjlighet och en fredad zon mellan bagerianläggningen och befintlig bebyggelse. Stödjer inte planförslaget eftersom det kan försvåra för den att bedriva bageriverksamheten långsiktigt.

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

SAKÄGARE SOM HELT ELLER DELVIS INTE HAR TILLGODOSETTS I PLANFÖRSLAGET:

Sakägare	Synpunkt	Skede
Privatperson 1	Tillåt inte parkeringsfriköp utan tillgodose hela parkeringsbehovet inom planområdet. Detaljplanen kommer få betydande miljöpåverkan avseende buller, luftföroreningar och vibrationer för redan boende i området. Redovisa trafikökningen i området. Exploateringsgraden är för hög. Utformningen strider mot riksintresset för kulturmiljövården. Barnperspektivet saknas. Offentlig service och skola saknas inom området.	Samråd
Orkla Confectionery & Snacks Sverige AB	Stödjer inte planförslaget eftersom det kan medföra försvårande att bedriva bageriverksamheten	Samråd

	långsiktigt. Önskar förvärva markområde inom planområdet.	
Privatperson 14	Redovisa trafikströmmar i området. Redovisa buller även för befintliga bostäder.	Samråd
BRF Sextiotrean samt privatperson 5-8, 10 och 16	Ett genomförande av planförslaget minskar utsikt, ökar insyn och minskar ljusinsläpp på ett sätt som innebär betydande olägenhet och strider mot PBL. Värdet på fastigheten kommer sjunka.	Samråd
Privatperson 2	Förlorad utsikt. Exploateringsgraden är för hög.	Samråd
Privatperson 15	För lite parkering tillskapas, centrum blir dött om parkering saknas.	Samråd
Kungälv Musei Vänner	För storskalig byggnation. Stadskärnans småskaliga karaktär och historia måste bättre återspeglas i byggnadernas skala och utformning. Samordna parkeringen med Orkla inom deras fastighet.	Samråd
Föreningen Gamla Kungälv	Tillsätt ett estetiskt råd i kommunen. Arbeta långsiktigt med känsla för den speciella miljön och tänk på det estetiska, trivseln och harmonin.	Samråd

FÖRSLAG TILL BESLUT

Med detta föreslås att Kommunstyrelsen genom förvaltningen godkänner planförslaget för granskning enligt PBL (2010:900) 5:18.

Kungälvs kommun 20 juni 2018

För Samhälle och utveckling

.....
Martina Hermans
Enhetschef Planering

.....
Karin Jern
Planarkitekt Norconsult AB