

# GRANSKNINGSUTLÅTANDE

Diarienummer KS 2014/1709

Detaljplan för  
**DEL AV KLOCKTORNET 35**  
Kungälv kommun

**PLANERING**  
SAMHÄLLSBYGGNAD

**KUNGÄLV**  
**KOMMUN**



ADRESS Stadshuset, · 442 81 Kungälv  
TELEFON 0303-23 80 00  
FAX 0303-23 91 67  
E-POST [kommun@kungalv.se](mailto:kommun@kungalv.se)  
HEMSIDA [www.kungalv.se](http://www.kungalv.se)

## Detaljplan för del av Klocktornet 35

### GRANSKNINGSUTLÅTANDE

Det rubricerade planförslaget, daterat 2016-03-04 har varit utställt för granskning enligt plan- och bygglagen (PBL 2010:900) 5:18, under tiden 8 mars 2016 - 23 mars 2016. Planhandlingar och utredningar har funnits tillgängliga på kommunens hemsida och i Stadshusets entré. Underrättelse om granskning anslogs på kommunens anslagstavla, kungjordes i Kungälv-Posten och Göteborgsposten samt skickades till berörda fastighetsägare, myndigheter och kommunala instanser samt övriga berörda enligt sändlista och fastighetsförteckning.

### Innehåll

GRANSKNINGSUTLÅTANDE.....	2
STATLIGA MYNDIGHETER OCH BOLAG.....	3
Länsstyrelsen, 2016-03-23 .....	3
Trafikverket, 2016-03-22 .....	3
Försvarsmakten, 2016-03-17 .....	4
Statens geotekniska institut, 2016-03-24 ( <i>inkommen efter granskningstidens slut</i> ).....	4
REGIONALA MYNDIGHETER OCH ORGAN .....	4
Lantmäteriet, 2016-03-18.....	4
Västrafik, 2016-03-08 .....	4
KOMMUNALA NÄMNDER.....	4
Miljö- och byggnadsnämnden, Kungälv kommun, 2016-04-01 (sammanträde 2016-03-23).....	4
FASTIGHETSÄGARE (utanför planområdet).....	5
Riksbyggen Bostadsrättsförening Liljedal, 2016-03-21 .....	5
BOENDE (fastighet inom planområdet).....	8
Hyresgäst A på fastigheten Klocktornet 35, 2016-03-20.....	8
Hyresgäster E på fastigheten Klocktornet 35, 2016-03-01 ( <i>inkommet före granskningstidens början, som yttrande för planprogram KS2015/643</i> ) .....	9
BOENDE (utanför planområdet) .....	9
Bostadsrättshavare A på fastigheten Gyberg 1, 2016-03-21.....	9
Bostadsrättshavare B på fastigheten Gyberg 1, 2016-03-23 .....	11
ÖVRIGA .....	12
Fastighet Trädgårdsgärdet 4, 2016-03-22 .....	12
SAKÄGARE SOM INTE HAR/ ELLER DELVIS INTE HAR TILLGODOSETTS I PLANFÖRSLAGET .....	12
SAMMANFATTNING.....	13
FÖRSLAG TILL BESLUT.....	13

Till samhällsbyggnad har inkommit 13 yttranden under granskningen. Det har inkommit 7st yttranden från statliga och regionala organ och kommunala nämnder varav 4st är skrivna av män och 2st är skrivna av kvinnor och en är inte undertecknad. När det gäller de 6 yttrandena från privatpersoner och föreningar så är 4st skrivna av män och 2st skrivna gemensamt av män och kvinnor. Nedan följer en sammanställning och kommentarer till inlämnade synpunkter. Personnamn anges inte.

## STATLIGA MYNDIGHETER OCH BOLAG

**Länsstyrelsen, 2016-03-23**

YTTRANDE

### **Länsstyrelsens samlade bedömning**

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 förutsatt att frågan om markföroreningar beaktas enligt följande.

### **Motiv för bedömningen**

Länsstyrelsen anser att det kan finnas risk att den föreslagna bebyggelsen blir olämplig med hänsyn till människors hälsa med avseende på markföroreningar. Kommunen behöver utföra kompletterande undersökningar i syfte att utreda eventuell förekomst av markföroreningar bestående av klorerade lösningsmedel samt vid behov säkerställa lämpliga åtgärder innan planförslaget antas. Detta med anledning av att det har legat en kemtvätt på närliggande fastigheten Krabbetornet 1. Frågan har aktualiserats under planarbetets gång efter samrådsskedet.

Länsstyrelsen befarar däremot inte att riksintresse enligt miljöbalken (MB) påtagligt kommer att skadas, att mellankommunal samordning blir olämplig, eller att miljö kvalitetsnorm för luft eller vatten inte följs, eller att strandskydd enligt 7 kap. MB upphävs i strid med gällande bestämmelser eller att bebyggelse blir olämplig med hänsyn till risk för olyckor, översvämning eller erosion.

### **Synpunkter på granskningshandlingen**

De övriga synpunkter som tidigare har framförts i ärendet av Länsstyrelsen har beaktats av kommunen.

### FÖRVALTNINGENS KOMMENTAR

En miljöteknisk markundersökning av klorerade lösningsmedel har gjorts efter granskningsskedet och planbeskrivningen har kompletterats med slutsatserna. Resultatet visar att inga halter av klorerade lösningsmedel över laboratoriets rapporteringsgräns påträffades i det ytliga- eller djupare liggande grundvattnet inom fastigheten. Vid porgasprovtagningar i fyllnadsmaterialet inom fastigheten påträffades inte heller några halter av klorerade lösningsmedel. Vidare påvisades inga halter klorerade kolväten i trädveden i de två träd som finns inom fastigheten. Således finns det inget i undersökningen som tyder på att det skulle förekomma en förorening av klorerade kolväten inom fastigheten som skulle utgöra någon miljö- eller hälsorisk. Utifrån den kompletterande markundersökningen med avseende på klorerade kolväten bedömdes inga vidare undersökningar med avseende på dessa nödvändiga.

Övriga synpunkter noteras.

**Trafikverket, 2016-03-22**

YTTRANDE

Trafikverket noterar att det finns en gång- och cykelbana på västra sidan av Strandgatan samt en gångbana på den östra sidan som tillgodoser gång och cykeltrafik. Vidare noteras att parkeringsnormen är anpassad till Kongahälla projektet.

Trafikverket har inga synpunkter i ärendet. Trafikverket ser fram emot fortsatt deltagande i ärendet.

### FÖRVALTNINGENS KOMMENTAR

Noteras

### **Försvarmakten, 2016-03-17**

#### YTTRANDE

Försvarmakten har inget att erinra i rubricerat ärende.

#### FÖRVALTNINGENS KOMMENTAR

Noteras

### **Statens geotekniska institut, 2016-03-24 (inkommen efter granskningstidens slut)**

#### YTTRANDE

I tidigare yttrande gjorde SGI bedömningen att det varken inom eller i anslutning till planområdet fanns förutsättningar för geotekniska säkerhetsrisker. Eftersom planen, från ett geotekniskt säkerhetsperspektiv, inte har förändrats kvarstår SGI:s tidigare ställningstagande.

#### FÖRVALTNINGENS KOMMENTAR

Noteras

## **REGIONALA MYNDIGHETER OCH ORGAN**

### **Lantmäteriet, 2016-03-18**

#### YTTRANDE

I planbeskrivningen står det att ”Eventuellt säkerställande av allmänna ledningar inom planområdet bör ske med ledningsrätt...”. Det finns inga u-områden i planen, som till största delen består av mark för enskilt ändamål. Är det viktigt för planförfattaren att ledningsrätten skall kunna bildas bör detta tillförsäkras med fastighetsindelningsbestämmelser. Alternativt kan u-områden läggas in i detaljplanen för att underlätta prövningen vid en ledningsrättsförrättning hos Lantmäteriet.

#### FÖRVALTNINGENS KOMMENTAR

Beaktas. Ovanstående text har justerats.

### **Västtrafik, 2016-03-08**

#### YTTRANDE

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

#### FÖRVALTNINGENS KOMMENTAR

Noteras.

## **KOMMUNALA NÄMNDER**

### **Miljö- och byggnadsnämnden, Kungälv kommun, 2016-04-28 (komplettering 2016-05-06)**

YTTRANDE (*Enbart nämndens beslut redovisas. Sammanträdesprotokollet finns i sin helhet under diarienummer KS 2014/1709*)

Miljö- och byggnadsnämnden har tagit del av samrådshandlingar gällande detaljplan för del av Klocktornet 35 i Kungälv kommun och anser att:

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

#### PLANERINGSENHETENS KOMMENTAR

En miljöteknisk markundersökning av klorerade lösningsmedel har gjorts efter granskningskedet och planbeskrivningen har kompletterats med slutsatserna. Resultatet visar att inga halter av klorerade lösningsmedel över laboratoriets rapporteringsgräns påträffades i det ytliga- eller djupare liggande grundvattnet inom fastigheten. Vid porgasprovtagningar i fyllnadsmaterialet inom fastigheten påträffades inte heller några halter av klorerade lösningsmedel. Vidare påvisades inga halter klorerade kolväten i trädveden i de två träd som finns inom fastigheten. Således finns det inget i undersökningen som tyder på att det skulle förekomma en förorening av klorerade kolväten inom fastigheten som skulle utgöra någon miljö- eller hälsorisk. Utifrån den kompletterande markundersökningen med avseende på klorerade kolväten bedömdes inga vidare undersökningar med avseende på dessa nödvändiga.

I den kompletterande miljötekniska markundersökningen som gjordes 2015-11-05 uppmättes också måttliga halter av nickel i grundvattnet men halten bedömdes inte utgöra någon risk för hälsa eller miljö. Vidare uppmättes även en måttlig halt av zink i grundvattnet. Skador kan uppstå i ytvattnet redan vid mycket låga halter zink. Dock bedömdes avståndet till Nordre Älv (ca 400 meter) innebära att en sådan utspädning föreligger att det inte finns någon risk för negativ påverkan på älven.

## **FASTIGHETSÄGARE (utanför planområdet)**

### **Riksbyggen Bostadsrättsförening Liljedal, 2016-03-21**

#### **YTTRANDE**

Vi har med negativ förvåning tagit del av avd. Samhällsbyggnads sätt att kommentera/bemöta våra synpunkter i ovannämnda skrivelse. De farhågor/synpunkter vi framfört bemöts i vaga och icke distinkta kommentarer.

Nedan några exempel:

- Tung trafik som inte har målpunkt i centrum, skall helst köra via...
- ... byggnaden bedöms få en marginellt höjd ljudnivå (ca 1 dB) p.g.a. ljudreflex i den nya byggnaden.
- Boendekomforten bedöms inte försämrats.
- ... upplevelsen av luftighet bedöms inte försämrats.

Vi upplever att vår skrivelse från 2015-09-28 inte bemötts på ett faktabaserat sätt, utan mera på antaganden om hur det eventuellt kommer att bli!

Vi vill härmed också klargöra och åberopa att våra synpunkter i skrivelsen från 2015-09-28, p.g.a. ovanstående, tas i beaktande vi projektets fortskridande.

Bilaga: Skrivelse från Brf Liljedal, daterad 2013-10-23 (kopior överlämnade 2015-04-24, 2015-09-18 och 2015-12-16) ännu ej besvarad av Kungälv kommun.

**Bilaga** (daterad 2013-10-23):

#### **Störande trafik Strandgatan**

Styrelsen för Bostadsrättsförening Liljedal, som består av 72 lägenheter, vill som representant för föreningens medlemmar framföra nedanstående synpunkter rörande den tidvis mycket störande trafiken på Strandgatan.

- Det är mycket tung trafik som går genom Kungälv centrum. Busstrafik och lastbilstransporter till centralt belägna industrier har vi förståelse för. Dock ställer vi oss frågande till om den totala volymen tung trafik genom centrum är berättigad. Viss trafik på Strandgatan genererar skakningar i husen, vilket känns oroande.
- Vi upplever vidare att hastighetsbegränsningen om 30 km/tim följs dåligt. Som jämförelse kan nämnas att 30-begränsningen förbi fästningen verkar följas bättre, troligtvis beroende på de återkommande hastighetskontrollerna.
- Till följd av Västtrafiks zongräns pendlar ett stort antal resenärer varje dag till Eriksdal via Strandgatan, vilket medför en ökad trafik och köbildning under dessa

tider. Hade det gått att pendla från hållplatsen vid motorvägen till Göteborg till samma kostnad som från Eriksdal hade troligen en väsentlig del av personbilstrafiken försvunnit. Vi har noterat att Västtrafik planerar att ändra systemet men att detta verkar ta tid att genomföra.

- Trafiken orsakar i dag problem avseende vibrationer, buller och föroreningar. Under fliken ”Planering och byggprojekt ” på Kungälv kommuns hemsida noteras att kommunen har en målsättning att växa mot 50 000 invånare år 2020. En sådan utveckling kan komma att förvärra trafiksituationen genom Kungälv centrum.

Vi summerar våra synpunkter med följande frågor.

1. Vilka möjligheter har Kungälv kommun att begränsa ”ej berättigad” tung trafik genom centrum?
2. Vilka möjligheter har Kungälv kommun att påverka Polismyndigheten att utföra hastighetskontroller i centrum (eller berörda myndigheter för uppsättning av hastighetskameror)?
3. Vilka möjligheter har Kungälv kommun att påverka Västtrafik rörande zonindelningen så att hållplatsen vid motorvägen blir zongräns och i så fall också att bygga ytterligare pendelparkeringar där?
4. Vilka planer finns rörande (nya) alternativa vägar kring centrum, framför allt för att kunna möta 2020-års målsättning om 50 000 invånare i kommunen?

Vänligen återkom skriftligen med svar på ovanstående frågor rörande trafiken genom centrum. Styrelsen är även öppen för ett möte för att diskutera synpunkterna och våra frågor.

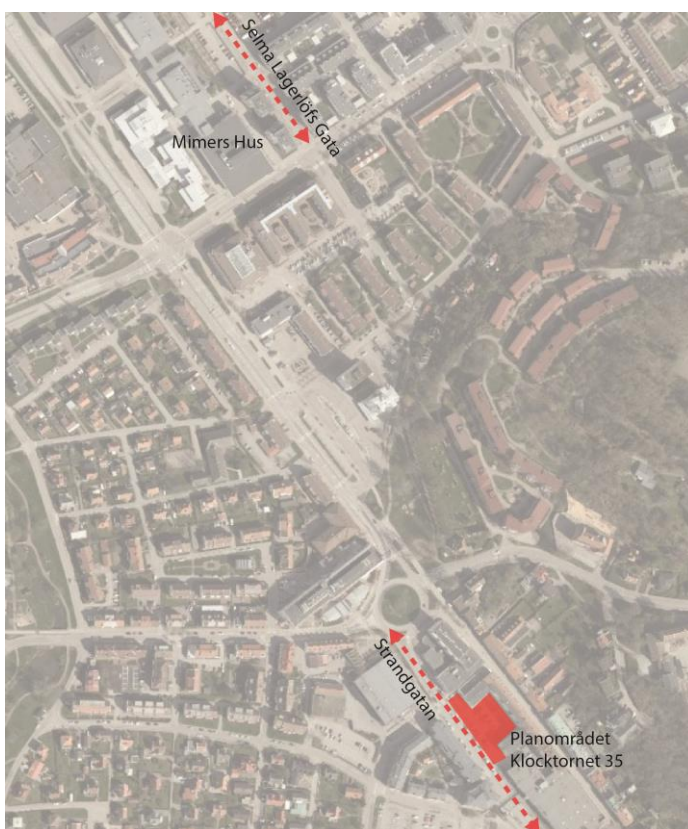
#### FÖRVALTNINGENS KOMMENTAR

Vi har så långt det går försökt svara på ett faktabaserat sätt. Vissa frågor är i planskedet antaganden och bedömningar. Exempelvis görs bullerutredning på det vedertagna sättet i planskede med beräkningar eftersom det inte går att mäta bullret förrän huset byggts. Även solstudier görs i simulerad datormodell. Vissa begrepp som ”boendekomfort” och ”upplevelse av luftighet” är i sig vaga och på sådana synpunkter blir även svaret en aning vagt.

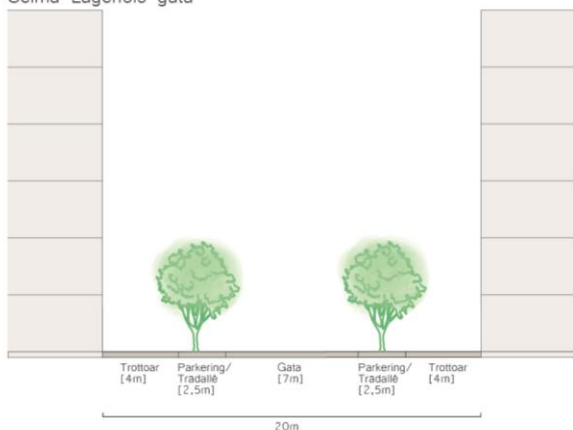
- *Tung trafik:* se svaret till bilagan punkt 1 nedan.
- *Ljudnivå:* Svaret kvarstår om att er byggnad bedöms få en marginellt höjd ljudnivå. Förändringen i ljudnivå för fastigheten Gyberg 1 har i bullerberäkningen (ÅF 2016-02-09) bedömts till ca 1dB pga. ljudreflex i den nya byggnaden. För Strandgatan beräknas trafikbullret (prognos år 2030) till över 65 dB (dygnsekvivalent) och över 80 dB i maximal ljudnivå. En ökning med 1 dB är därför litet i sammanhanget. Det var höga bullernivåer redan när ert bostadshus byggdes och därför ställdes det särskilda krav i den detaljplanen om att varje lägenhet skulle förses med bostadsrum mot tyst gårdssida och att fasaden skulle dämpa bullret. Bullerutredningen för Klocktornet 35 finns tillgänglig på kommunens hemsida.
- *Boendekomforten:* Vår definition av boendekomfort är att klara av gällande riktvärden för vibration, buller och luftföroreningar. I detta fall bedöms inte boendekomforten försämrats nämnvärt av denna detaljplan. Risken för sättningskador är inte en detaljplanefråga utan hanteras i byggskedet. Enligt Plan- och bygglagen 10 kap. är det byggherren som har det fulla ansvaret för att gällande lagar, förordningar, föreskrifter och beslut följs. Det är byggherren som ska se till att alla bygg-, rivnings- och markåtgärder genomförs enligt de krav som gäller för åtgärden. Detta gäller även om åtgärder inte kräver lov eller anmälan. Kraven som avses finns i plan- och bygglagen, PBL, och dess föreskrifter (till

exempel Plan- och byggförordningen, PBF och Boverkets byggregler, BBR). Jordabalken 3 kap 3 § och Miljöbalken 32 kap 3-4 § hanterar frågan om ansvar och ersättning för skador på kringliggande fastigheter vid exempelvis schaktnings- och sprängningsarbeten. Den som utför schaktnings- och sprängningsarbeten, i detta fall byggherren, ansvarar för att utföra skyddsåtgärder i samband med utförandet.

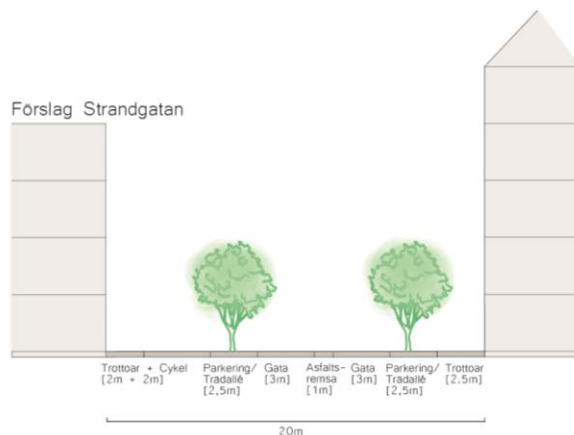
- *Upplevelsen av luftighet:* Soltillgången på Strandgatan försämras inte nämnvärt då byggnation sker på nordostsidan. Strandgatan är en bred gata och upplevelsen av luftighet bedöms inte försämrats. Vi har jämfört Strandgatan med en gata som är lika bred men är omgiven av högre hus, Selma Lagerlöfs gata, vid Mimers Hus och Trollhättevägen. Selma Lagerlöfs gata är beläget i samma väderstreck som Strandgatan (se bild nedan), och är lika bred. Bebyggelsen vid Selma Lagerlöfs gata är 6 våningar medan förslaget på Strandgatan är befintligt 4 våningshus och ett 5 våningshus med vindsvåning (se illustration nedan).



Selma Lagerlöfs gata



Förslag Strandgatan



Förvaltningens svar på bilaga daterad 2013-10-23:

Vi ber om ursäkt att er skrivelse inte fått ett skriftligt svar tidigare. Svar på frågor 1-4:

1. Vid den senaste mätningen av trafiken på Strandgatan norr om Glasbruksgränd 2014 så var det 6-7 % tung trafik. Detta är ingen ovanlig siffra för gator med busstrafik. Busstrafiken och transporter till affärerna i centrum utgör med största sannolikhet den allra största delen av dessa 6-7 %. Att det förekommer andra tunga fordon som kör genom området går inte att undvika. Förbjuden genomfartstrafik för tunga fordon skulle inte ha någon större effekt eftersom det är så svårt att övervaka. Lastbilstrafik som kommer på E6 från Göteborg hänvisas med skyltning på motorvägen till att svänga av vid Kungälvsmotet.
2. Hastighetsmätning vid tidigare mätningar visar att 85 % av fordonen kör under 35 km/h. Vid gångpassagerna över Strandgatan är hastigheten med säkerhet ännu lägre tack vare förhöjningarna. Det är just vid gångpassager över gator som vi vill att hastigheten ska vara som lägst för att skydda gående och cyklister som ska passera.
3. Vid årsskiftet (år 2015/2016) justerades en så kallad snedsits enligt pris- och sortimentstrategin steg 1 vilket innebar att "Göteborg plus plus" ändrades till "Göteborg plus". Kungälv kommun kan bara påtala till Västra Götalandsregionen att steg 2-åtgärden införs i samband med nytt resecentrum (år 2017/2018) vid nuvarande motorvägshållplats. Steg 2 innebär att det blir flexibel zon (personlig zon på x antal km). Det är Västra Götalandsregionen som tar alla beslut gällande pris, taxa och sortiment.
4. Inga planer finns på helt nya vägar förutom de som byggs just nu i Kongahällaområdet. Däremot så planerar vi hela tiden för att göra det lättare att cykla i Kungälv och till bussknutpunkterna. Om fler väljer cykeln så kan också biltrafiken minska! En ökning av boende i centrum skulle kunna leda till viss ökad biltrafik, men vi jobbar på bred front med många olika åtgärder för att t ex nya boende i centrum hellre ska välja buss eller cykel som färdsätt istället för bilen.

## **BOENDE (fastighet inom planområdet)**

### **Hyresgäst A på fastigheten Klocktornet 35, 2016-03-20**

#### **YTTRANDE**

Undertecknad är hyresgäst i fastigheten sedan 1964, alltså i nästan 52 år och har under ett kvarts sekel upplevt dess stadsplanemässiga föränderliga utveckling. Den viktiga ändringen var utökningen av en byggrätt i samband tillkomsten av kommunikationstillskotten av gångförbindelserna över Strandgatan. Efter diskussioner beslutades denna byggrätt till 4 våningar för att behålla kvarterets profil och betoning. Planförslaget har med pekuniära förtecken eller vad vet jag angivit inte bara 5 våningar utan även smugit in en inredningsbar vind! Kräver att detta korrigeras till 4 våningar och en diskret installationsvåning utan bostäder. Har för avsikt att framhävda till alla instanser en kommer att ha tillgång till i den föreliggande planprocessen. Förutsätter i övrigt att tillgängligheten till fastighetens befintliga garage blir oförändrad. Taket på den tillkommande 1-plansbyggnaden kan omöjligt användas som uteservering!

#### **FÖRVALTNINGENS KOMMENTAR**

Kommunen har som mål att tillskapa fler bostäder i kommunen, framförallt i centrala Kungälv, vilket framgår i kommunens översiktsplan. Planområdet ligger i Kungälv stadskärna med närhet till både kollektivtrafik och service. Området har bedömts lämpligt för något högre bebyggelse än vad som finns idag utifrån mål om fler boende i centrum och möjlighet för hållbart resande. Den nya byggnaden förhåller sig till det befintliga



kvarteret både genom material, färg, volym och takets form även om den är högre än befintliga hus.

Bedömningen är fortsatt att allmänhetens intresse av fler bostäder i centralt kollektivtrafiknära läge, mer handel längs Strandgatan och förbättring av stadsrummet överväger de enskilda intressena av skuggning, insyn och utsikt.

Befintliga hus och området närmast befintligt hus med trappor ned till källarvåning ingår inte i planområdet. Tillgängligheten till garageportarna i den norra byggnadskroppen kommer förändras då ett nytt garage byggs och innergården byggs om.

Detaljplanen reglerar takhöjden på 1-planbyggnaden, inte om uteservering får finnas eller inte.

### **Hyresgäster E på fastigheten Klocktornet 35, 2016-03-01** *(inkommit före granskningstidens början, som yttrande för planprogram KS2015/643)*

#### **YTTRANDE**

Undertecknade önskar protestera mot den nya parkeringsnormen på mindre än en P-plats per lägenhet, i samband med byggnation på Klocktornet 35 och Liljedal. Där kräver vi en P-plats per lägenhet och att antalet fasta P-platser i den befintliga bebyggelsen ej får minskas på grund av nybyggnationen.

#### **FÖRVALTNINGENS KOMMENTAR**

Det är fastighetsägaren som ansvarar för att ordna parkering för sin fastighet. Kommunen anger i detaljplanen och i parkeringsnorm en miniminivå för parkeringsbehovet, hur många parkeringar som minst måste lösas. Fastighetsägaren får anordna fler parkeringar på fastigheten än minimikravet.

### **BOENDE (utanför planområdet)**

#### **Bostadsrättshavare A på fastigheten Gyberg 1, 2016-03-21**

#### **YTTRANDE**

Vi är inte nöjda med de svar och kommentarer vi fått på yttrande 2015-09-24 samt 2015-09-28. Inget klagande vad gäller vibrationer, bullerstörningar, luftföroreningar mm framkommer. Mättrapport avseende komfortmätning gjordes på uppdrag av Riksbyggen redan 2007-12-04 med värden som i flera fall var på gränsen. Då endast mätt utifrån trafiksituationen som då gällde. Rapporten finns och lämnas gärna för granskning (Flera försök att nå Pauline Svensson har gjorts för att visa upp denna, men misslyckats).

Att nu uppföra en 6-våningsbyggnad (5vån + vindsvåning) ca 20 m ifrån oss med pålning, gräv- och schaktarbeten, byggtrafik samt byggnation kan inte innebära annat än en klar försämring vad gäller miljö, hälsa och säkerhet för oss boende på Strandgatan 75. Att byggnation skulle kunna ske på andra tider som anges i svaret ändrar inte skaderisken på människa och byggnad. Att relatera byggnadshöjden till kommande planförslag, som ännu bara finns i skisser med 5-7 våningar, anser vi både cyniskt och oetiskt. Nya regler för bullerkrav kan bara gälla vid nybyggnation och inte åberopas för redan boende i området. Strandgatan är en starkt trafikerad genomfartsgata och den enda väg för all trafik söderut vid broreparationer och olyckstillbud på E6. Ingen trafiklösning har presenterats trots flera påtryckningar från oss boende. I svaret anges att trafiken ”ska helst” köra annan väg än genom centrum. Med fler butiker och fler boende i centrum lär det inte minska. När Kongahällatomten bebyggs kommer all trafik att ledas via Uddevallavägen/Strandgatan. Möjligheten att köra över Vita Fläcken-Bäckgatan och Ytterbyvägen till parkeringar försvinner då.

Kungälvs stadskärna kan utvecklas och förtätas varsamt och i samklang med övrig bebyggelse för att bli attraktiv både för handel och för boende.

#### FÖRVALTNINGENS KOMMENTAR

- Gällande vibrationer så har vi sedan tidigare fått komfortmätningen som ni hänvisar till (2007-12-04). Enligt mätrapporten är er fastighet påverkad av vad man enligt Standarden benämner som ”måttlig störning” även om det endast avser ett få antal överstigande. Man vidtar vanligtvis inte åtgärder mot det och det bedöms inte ge upphov till skador. Vi har dock utgått från den senaste mätrapporten som gjorts (2011-11-04), vilken finns tillgänglig på kommunens hemsida som utredning till planhandlingarna.

I mätrapporten bedömdes storkällan vara ”vägguppen” men uppskattat avstånd ca 10-12 meter, och att vibrationer uppkommer då tyngre fordon passerar. Det högsta komfortvärdet som uppmättes på Södra Gränden 1 var 0,5 mm/s RMS vägd hastighet. För Strandgatan 75 är det högsta uppmätta komfortvärdet 0,41 mm/s RMS vägd hastighet. Det är endast vid 1 tillfälle för Södra Gränden 1 och 1 tillfälle för Strandgatan 75 som värden över 0,4 mm/s RMS vägd hastighet uppmätts under mätperioden, där gränsen för ”måttlig störning” är.

Byggrätterna för bostäder inom aktuellt planområde ligger på något längre avstånd från storkällan ”vägguppen” än bostäderna i mätningen. Vid mätningen var det vid få tillfällen riktvärdet 0,4 mm/s RMS vägd hastighet överskreds och för Strandgatan 75 var det på gränsen (0,41). Det är troligt att det finns viss risk för vibrationer även för byggrätterna inom planområdet och därför behöver detta tas hänsyn till vid detaljutformning, projektering och byggnation. Exempel på tekniska lösningar kan förutom pålning vara betongstomme med inte alltför stora spännvidder, betongväggar och ytterfasad. Detaljlösningar regleras inte i detaljplan. En planbestämmelse infördes efter samrådet på plankartan ”*Grundläggning ska ske med pålar*” för att förebygga vibration inom planområdet.

- Nybyggnation innebär för det mesta en del störningar för närboende under byggnationen som ni nämner med pålning, byggtrafik etc. Byggnation enligt den tidigare detaljplanen med 4 våningar skulle innebära detsamma under byggtiden. Byggtiden är dock en mycket kort tid i jämförelse med hur länge huset sedan ska stå där och störningarna får vägas mot det allmänna intresset av att fler bostäder tillkommer i centrum.  
Gällande skaderisken på människa och byggnad under byggtiden som ni tar upp i ert yttrande så regleras och hanteras detta inte i detaljplanen. Enligt Plan- och bygglagen 10 kap. så är det byggherren som har det fulla ansvaret för att gällande lagar, förordningar, föreskrifter och beslut följs. Det är byggherren som ska se till att alla bygg-, rivnings- och markåtgärder genomförs enligt de krav som gäller för åtgärden. Jordabalken 3 kap 3 § och Miljöbalken 32 kap 3-4 § hanterar frågan om ansvar och ersättning för skador på kringliggande fastigheter vid exempelvis schaktnings- och sprängningsarbeten. Den som utför schaktning- och sprängningsarbeten, i detta fall byggherren, ansvar för att utföra skyddsåtgärder i samband med utförandet.
- För luft har en övergripande beräkning gjorts för centrala Kungälv (finns tillgänglig på kommunens hemsida som utredning till detaljplanen) där gällande miljö kvalitetsnormer för luft bedöms klaras.
- Arbetet med detaljplanen och planprogrammet för Kungälvs stadskärna, delen Liljedal, har pågått parallellt och har samordnats bl.a. vad gäller byggnadshöjder. Planprogrammet har varit på samråd men inte antagits ännu och därför är denna detaljplan formellt fristående från planprogrammet. Däremot är det samma analyser

och bedömningar som har gjorts där en högre bebyggelse än idag föreslås i stadskärnan. Det allmänna intresset av fler bostäder i centrala lägen med god kollektivtrafik väger tungt.

- Det stämmer att den nya bullerförordningen gäller vid nybyggnationen på Klocktornet 35 men inte för befintliga hus där andra nivåer gäller. Förändringen i bullernivå för fastigheten Gyberg 1 har i bullerberäkningen (ÅF 2016-02-09) bedömts till ca 1dB pga. ljudreflex i den nya byggnaden. För Strandgatan beräknas trafikbullret (prognos år 2030) till över 65 dB (dygnsekvivalent) och över 80 dB i maximal ljudnivå. En ökning med 1 dB är därför litet i sammanhanget. Det var höga bullernivåer redan när ert bostadshus byggdes och därför ställdes det särskilda krav i den detaljplanen om att varje lägenhet skulle förses med bostadsrum mot tyst gårdssida och att fasaden skulle dämpa bullret.
- Vad gäller trafiksituationen på Strandgatan, se kommentar ovan till Bostadsrättsföreningen Liljedal. För detaljplanen Klocktornet 35 planeras för ca 26 nya bostäder. Ofta räknar man med 2-4 fordonsrörelser per lägenhet och dygn, här kan vi räkna med 3 med tanke på det goda läget ur kollektivtrafiksynpunkt. De nya lägenheterna skulle alltså innebära en ökning med uppskattningsvis ca 80 fordonsrörelser per dygn jämfört med idag. Vid den senaste mätningen (år 2014) var trafikmängden ca 9600 fordon/dygn på Strandgatan. Ny trafik från just de tillkommande bostäderna är alltså mycket litet i sammanhanget.

### **Bostadsrättshavare B på fastigheten Gyberg 1, 2016-03-23**

#### **YTTRANDE**

Föreliggande förslag till ny detaljplan har inte i tillräcklig omfattning beaktat inkomna synpunkter. Antalet våningar är fortfarande fler än fyra och att tillåta butikslokaler ut mot Strandgatan är inte acceptabelt. Samrådsgruppens sammansättning har inte i tillräcklig omfattning representerat berörda intressenter. Transporter till och från området, med varor sopor, och antalet tillgängliga parkeringsplatser etc. har inte på ett övertygande sätt lösts. Vibrationer, buller, försämrad luftkvalitet är andra väsentliga faktorer som måste förbättras innan nya bostäder tillåts i detta område. Höga halter av luftföroreningar vid bostaden ger en ökad risk att dö i förtid. Oljud och skador på närliggande byggnader i samband med byggnation måste i största utsträckning elimineras genom klara föreläggande för entreprenören. En tyst arbetsplats skall vara föreskriven.

Skälen till en ny detaljplan brister i många stycken och kommer inte att bidra till en trivsammare boendemiljö i centrum se inskickade förslag på ändringar från föreningar och medborgare närmast berörda. Behov av skyddsrum är inte tillfredsställt.

En förhöjning, förtätning, förträngning av byggnader utgör inte per automatik en förbättrad boende miljö. Översiktsplanens portalparagraf blir därmed ett rundningsmärke.

Gör om och gör rätt så att Kungälv som småstad på nytt blir ett signum.

#### **FÖRVALTNINGENS KOMMENTAR**

- Bedömningen är fortsatt att allmänhetens intresse av fler bostäder i centralt kollektivtrafiknära läge, mer handel längs Strandgatan och förbättring av stadsrummet överväger de enskilda intressena av skuggning, insyn och utsikt. Byggnadens volym och höjd bedöms passa in i området även om det är högre än befintliga hus. Butikslokaler i bottenplan med entréer mot Strandgatan stärker Strandgatan som handelsgata med butiker på båda sidor gatan. Det blir också trevligare att gå längs gatan när det är ”öppna” fasader med fönster och entréer, som det blir med butikslokaler.

- Samrådsgruppens sammansättning: Planförslaget har varit på samråd och granskning i enlighet med plan- och bygglagen. Planen har funnits på hemsidan och i stadshuset och skickats ut till sakägare, myndigheter, föreningar m.fl.
- Varutransporter och sophämtning kommer att ske via lastzon på Strandgatan vilket beskrivs i planbeskrivningen. Parkeringsnormen går att uppfylla genom att de flesta parkeringsplatser löses inom fastigheten och några parkeringsplatser löses i närområdet genom så kallat parkeringsfriköp.
- Gällande vibrationer, buller och luftkvalité, se svar till Bostadsrättshavare A ovan.
- Byggskede: Förelägganden om buller i byggskedet och skador på närliggande byggnader i samband med byggnation regleras inte i detaljplanen.
- Myndigheten för samhällsskydd och beredskap (MSB) ansvarar för skyddsrum. För närvarande byggs inga nya skyddsrum i Sverige och det är därför ingen fråga för aktuell detaljplan.

## ÖVRIGA

### Fastighet Trädgårdsgärdet 4, 2016-03-22

#### YTTRANDE

Vill bestrida planen då det är tänkt ett stort p hus framför vårt hus på Bagaregatan 10 det kommer att bli mycket buller o avgaser tappa utsikt minskat fastighetsvärde

#### FÖRVALTNINGENS KOMMENTAR

Fastigheten berörs inte av detaljplanen för del av Klocktornet 35. Planområdet ligger långt från fastigheten och innefattar inte ett parkeringshus.

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

Synpunkter inlämnade i samrådsskedet och/eller granskningsskedet.

Klocktornet 35, hyresgäst A	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ta bort enplansbyggnaden</li> <li>• Byggnadshöjden.</li> </ul>
Klocktornet 35, hyresgäst B	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Insynen och att befintligt hus kommer skuggas</li> </ul>
Klocktornet 35, hyresgäst C	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Befintligt hus instängda och avskärmade från livet och rörelsen på Strandgatan</li> </ul>
Klocktornet 35, hyresgäst D	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mindre ljusinsläpp i befintligt hus</li> <li>• Instängda av det nya huset, placerat för nära befintligt hus</li> <li>• Försämrad utsikt</li> </ul>
Fastighet Gyberg 1. Riksbyggen Bostadsrättsförening Liljedal	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ”Den enda lilla öppna plätt med grönt” på denna del av Strandgatan bebyggs och gatan blir en smal korridor med begränsad soltillgång och luftighet.</li> <li>• Motsätter sig</li> </ul>

	byggnadshöjden
Fastighet Gyberg 1, Bostadsrättshavare A (samrådsyttrande)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Motsätter sig byggnadshöjden (5 vån som avsteg från tidigare detaljplan med 4 vån) eftersom de anser att det inte stämmer med värdena i riksintresset för kulturvård och med befintliga byggnader i kvarteret</li> </ul>
Fastighet Gyberg 1, Bostadsrättshavare B	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Byggnadshöjden</li> <li>• Placeringen av bygganden så nära Strandgatan</li> <li>• Oacceptabelt med butikslokaler ut mot Strandgatan</li> </ul>

## SAMMANFATTNING

Inkomna synpunkter under granskningen har föranlett följande förändringar av planförslaget:

- Kompletterande undersökningar har gjorts avseende markmiljön (klorerade lösningsmedel)
- Planbeskrivningen har kompletterats med text om markmiljön
- Planbeskrivningen har förtydligats avseende ledningsrätt

Utöver ändringar utifrån inkomna synpunkter har följande förändringar gjorts:

- Geotekniskt utlåtande har reviderats angående djup till fast botten p.g.a. felskrivning i tidigare utlåtande. Texten om geotekniska förhållanden har reviderats i planbeskrivningen.

I övrigt har endast redaktionella ändringar gjorts av planbeskrivningen och plankarta.

## FÖRSLAG TILL BESLUT

Med detta föreslås att Kommunstyrelsen godkänner planförslaget samt föreslår kommunfullmäktige att anta det rubricerade planförslaget.

SAMHÄLLSBYGGNAD 2016-06-13

Martina Hermans  
Enhetschef Planering

Emelié Karlsson  
Planarkitekt