

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

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

PLANERING
SAMHÄLLSBYGGNAD

KUNGÄLVS
KOMMUN



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

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

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Detaljplan för Kongahälla Östra har varit utställd på samråd enligt plan- och bygglagen (PBL 2010:900) 5:11. Utställningstiden varade 27 oktober till och med 24 november 2015. Underrättelse om samråd skickades ut till berörda fastighetsägare, myndigheter och kommunala instanser samt övriga berörda enligt särskild sändlista och fastighetsförteckning. Under samrådet har handlingarna funnits tillgängliga på kommunens hemsida och i stadshusets entré.

INNEHÅLL

SAMMANFATTNING	2
STATLIGA MYNDIGHETER	3
REGIONALA ORGAN	8
KOMMUNALA NÄMNDER OCH BOLAG.....	8
SAKÄGARE	10
FÖRESLAGNA ÄNDRINGAR	15

SAMMANFATTNING

Under samrådet lämnades 9 yttranden in, varav 7 utan erinran eller synpunkter som till stor del kan beaktas i fortsatt detaljplanearbete. De allvarligaste invändningarna handlar om säkerställande av bullernivåer för bostadshusen. Trafikverket anser att det inte går att avgöra om kraven i förordningen om trafikbuller klaras och anser att en planritning över lägenheterna bör finnas med till granskningsskedet. Men i statens samlade avvägning, som Länsstyrelsen gör, finns inte det kravet. Länsstyrelsen anser att dessa kvarter i princip ser ut att hålla sig inom förordningens värden enligt bullerutredningens figurer med något undantag. Bullerutredningen bör dock kompletteras med befintliga bostadshus, samt på ett mer samlat och lättöverskådligt sätt redovisa samtliga fasader för att underlätta vid en eventuell framtida tillsyn.

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

Samhällsbyggnad Planering bedömer att säkerställande av bullernivåerna kan tillgodoses i planhandlingarna, i dialog med Länsstyrelsen. Viss justering i läget för det höga punkthuset föreslås inför granskning, för bättre gångstråk till Vita fläcken och mindre direkt insyn mellan husen. I övrigt anses planhandlingarna vara utformade utifrån avvägningen mellan allmänna och enskilda intressen. Avvägningen mellan risk för insyn och skugga, jämfört med värdet av många bostäder, vitalisering av Kongahällagatan, landmärke för stadsdelen och underlag för handeln och stadsliv bedöms rimlig. Det allmänna intresset att skapa en tät stadsdel integrerad i Kongahälla stadsdel och Kungälv stadskärna, påverkar det enskilda intresset att behålla nuvarande fastighetsgränser och samfällighetsmark.

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

STATLIGA MYNDIGHETER

1. Länsstyrelsen i Västra Götaland

Synpunkter på sådant som kan aktualisera prövning

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

Motiv för bedömningen

Prövningsgrunder enligt PBL 11 kap. 10§

Buller

Då kommunen har startat om planen nyligen får den nya bullerförordningen (SFS 2015:216) tillämpas, vilket ger ett betydligt mer gynnsamt planeringsläge ur bullerhänseende för föreliggande plan. Omstarten av planen innebär även att en detaljplan, om det inte anses uppenbart onödigt, ska ha en tillhörande bullerutredning som visar på planen lämplighet med avseende på buller enligt nyttillkomna paragrafer i PBL. Denna bullerutredning ska även ligga till grund för en eventuell kommande tillsyn vid fall av klagomål på bullersituationen. Av denna anledning är det viktigt att bullerutredningen är korrekt och komplett. Enligt ändringar i miljöbalken (som föreliggande plan även omfattas av) gäller att har en viss bullernivå väl accepterats genom beslut enligt PBL får tillsynsmyndigheten i princip inte förelägga verksamhetsutövaren som genererar bullret att vidta åtgärder.

Länsstyrelsen ser att kommunen fortsatt har utelämnat de delar av planen där vi tidigare efterfrågat beräkningar för byggnaderna benämnt CHB. Kompletteringar med fasadberäkningar för bostäderna krävs här.

Trafikverket har lämnat ett yttrande (dat 2015-11-19) över planen. Trafikverket påpekar i sitt yttrande att det inte går att avgöra om kraven i förordningen klaras, dvs om minst hälften av bostadsrummen i varje bostad är vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent nivå samt 70 dBA maximala nivåer klaras. Enligt Trafikverkets preliminära bedömningar ser det ut som att det blir svårt att klara förordningens bestämmelser för flera av våningsplanen i kvarter 3, 6 och 10. I kvarter 14 kan endast smålägenheter upp till max 35 m² byggas, med något undantag för våningsplanen 1-4 på östra fasaden.

Länsstyrelsen ser dock att dessa kvarter i princip ser ut att hålla sig inom förordningens värden enligt bullerutredningens figurer (med undan tag för höghusets östra fasad på vån 1-4) där fasadvyerna redovisas i 5 dB färgintervall. Dock anser Länsstyrelsen att bullerutredningen på ett mer samlat och lättöverskådligt sätt bör redovisa samtliga fasader (som görs i figurerna 19 för kvarter 10), inte minst för att underlätta vid en eventuell framtida tillsyn.

Bullerförordningen (SFS 2015:216) ska inte tillämpas vid bygglov inom plan, utan endast i bygglov utanför plan. Av denna anledning är det viktigt att kommunen säkerställer i

plankartan att förordningens värden ska efterlevas vid bygglov inom plan. Detta kan göras på olika sätt (som exv utformning och placering av byggrätter), men i föreliggande plans fall ser Länsstyrelsen att kommunen behöver införa planbestämmelser som säkerställer förordningens värden. I nuläget finns det inga planbestämmelser som säkerställer att större lägenheter än 35 m² garanteras en sida där 55 dBA ekvivalent nivå samt 70 dBA maximala nivåer klaras. Likaså saknas planbestämmelser som föreskriver att endast små lägenheter upp till 35 m² får byggas i lägen där upp till 60 dBA klaras.

Övriga synpunkter på förslagshandlingen

Risk

Risikutredningen har uppdaterats. Resultatet i riskanalysen förutsätter att vätska inte kan rinna in på området. Detta reglerar kommunen genom en planbestämmelse (skydd mot brandfarlig vätska). I planbeskrivningen finns text från riskanalysen, som förklarar hur detta kan genomföras. Länsstyrelsen anser att riskfrågan är hanterad på ett godtagbart sätt.

Geoteknik

Statens geotekniska institut (SGI) har yttrat sig (dat 2015-11-19) över planen. SGI har inga synpunkter på förslaget. SGI:s yttrande bifogas i sin helhet här för kännedom.

Behovsbedömning

Kommunen bedömer att förslaget inte innebär betydande påverkan på miljön. Länsstyrelsen delar kommunens åsikt.

Beredning

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

***Kommentar:** Ett säkerställande av bullernivåerna tillgodoses i planhandlingarna, i dialog med Länsstyrelsen. Bullerutredningen kompletteras med befintliga bostadsfastigheter inför granskning. Detaljerad redovisning av bullernivåer tas fram innan antagande, för att underlätta eventuell framtida tillsyn.*

2. Lantmäteriet

Vid genomgång av planens samrådshandlingar har följande noterats:

För plangenomförandet viktiga frågor där planen måste förbättras

Färgsättningen verkar felaktig på vissa beteckningar under rubriken kvartersmark, se exempelvis CHB och E samt endast blåmarkerad beteckning. En förskjutning av texten verkar även ha skett. Beteckningen BC saknas under planbestämmelserna.

För plangenomförande viktiga frågor där planen bör förbättras

Kommunen bör förtydliga hur gångfartsområdet och underliggande parkeringshus ska genomföras. Om nivåerna ska åtskiljas genom tredimensionell fastighetsbildning bör det framgå som resonemang i genomförandebeskrivningen. Hur markinlösen ska genomföras inom aktuell plats bör beröras i genomförandebeskrivningen. En annan fråga att beröra är även hur utrymme för eventuella ledningar med mera säkerställs inom aktuellt område.

Genomförandebeskrivning

I planområdets norra del finns en ledningsrätt till förmån för Telia. Det är svårt att uttyda av genomförandebeskrivningen vilken del av ledningsrätten som kommer att vara aktuell i framtiden. Som kommunen självt nämner, bör den överväga huruvida ändring av läget för denna ledningsrätt kan vara av värde för att undvika påverkan på parkeringsområdet vid underhåll eller reparation av ledningarna. Det bör i genomförandebeskrivningen anges vem som i så fall initierar och betalar för ändring av ledningsrätten genom lantmäteriförrättning. I genomförandebeskrivningen står att Intendenten ga:2 skall upphävas då den inte längre behövs. Det bör anges vem som initierar och betalar för denna förrättning.

Övriga kommentarer

Proportionerna mellan bostäder och centrumverksamhet inom kvarter betecknade BC har inte angivits i planen förutom att bostäder i vissa fall inte får finnas i nedersta planet. Kommunen kan överväga om proportionerna är något man önskar reglera i detaljplanen. Av tydlighetsskäl kan anges att kommunen är huvudman för allmän plats.

Kommentar: *Synpunkterna noteras och planhandlingarna revideras eller kompletteras.*

3. Trafikverket

Historik

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

Ärendet

Planområdet ligger ca 500 meter norr om Kungälv's centrum. Området avgränsas i norr av Marstrandsvägen (väg 168), i öster av Uddevallavägen, i söder av Kongahällagatan och i väster av detaljplan för västra Kongahälla.

Detaljplanen medger byggrätt för cirka 250 nya bostäder. Bostadsbebyggelsen varierar med lamellhus i fyra till sju våningar samt punkthus i 12 till 16 våningar. Därutöver möjliggör detaljplanen en komplettering av befintligt handelsområde med ca 3000 m² tillkommande bruttoarea för handel och verksamheter.

Trafikverkets synpunkter

Statlig infrastruktur

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

Tidigare yttranden

Förändringarna i detaljplanen sen förra skedet (granskning) gäller endast buller, som beskrivet under rubriken Historik ovan. För Trafikverkets synpunkter utöver buller hänvisas till tidigare yttranden.

Buller

I trafikbullerutredningen som kommunen har låtit ta fram, daterad 2015-10-19, finns det ingen planritning över lägenheterna i de planerade byggnaderna. Trafikverket anser att det därför inte går att avgöra om kraven i förordningen om trafikbuller klaras, alltså om minst hälften av bostadsrummen i varje bostad är vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids vid fasaden, i de fall där 55 dBA ekvivalent ljudnivå överskrids vid en bostadsbyggnads fasad. En planritning över lägenheterna bör finnas med till granskningsskedet.

Enligt Trafikverkets preliminära bedömning av bullerutredningen så ser det ut att bli svårt att klara kraven i förordningen för flera av våningsplan i kvarteren 3, 6 och 10. I kvarter 14 ser kraven i förordningen endast ut att kunna klaras om lägenheter om max 35 kvm byggs, dock ej på våningsplanen 1-4 på den östra sidan av byggnaden där 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad överskrids och inga bostäder bör byggas.

För att säkerställa att kraven i förordningen om trafikbuller kan klaras anser Trafikverket att kraven ska finnas med som planbestämmelse på plankartan. Vi anser att det måste säkerställas att kraven i förordningen kan klaras för att detaljplanen ska kunna antas.

Trafikverket anser att kommunen ansvarar för eventuella bullerstörningar i framtiden. Om Trafikverket skulle drabbas av eventuella kostnader till följd av detaljplanen kommer vi att överväga att ställa skadeståndsanspråk på kommunen.

Övrigt

Trafikverket ser fram emot fortsatt deltagande i ärendet.

***Kommentar:** Bullerfrågan hanteras utifrån Länsstyrelsens yttrande, se svar punkt 1, då Länsstyrelsen avväger statens samlade bedömning. Övriga synpunkter noteras. Fortsatt samarbete sker mellan kommun och trafikverket.*

4. Statens geotekniska institut, SGI

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

SGI:s övervägande

I föregående yttrande var vi frågande till om justeringen av planförslaget innebar ökade marklaster och om dessa i så fall påverkade stabilitetsförhållanden längs Komarksbäcken. I samband med det fortsatta planarbetet har en geoteknisk utredning utförts i syftet att klarlägga huruvida så är fallet.

Enligt översänd geoteknisk utredningen pågår ett arbete med att kulvertera Komarksbäcken. Åtgärden innebär, utifrån ett geotekniskt synsätt, en förbättring av stabilitetssituationen längs bäcken och för området som helhet. Efter att planerad åtgärd har slutförts är stabiliteten enligt

konsultens bedömning tillfredsställande. SGI gör med översänt material ingen annan bedömning. Därmed har SGI utifrån ett geotekniskt säkerhetsperspektiv inget att erinra mot planförslaget.

Kommentar: Noteras.

5. Skanova

TeliaSonera Skanova Access AB (Skanova) har tagit del av rubricerat ärende och låter meddela att tidigare remissvar fortfarande gäller.

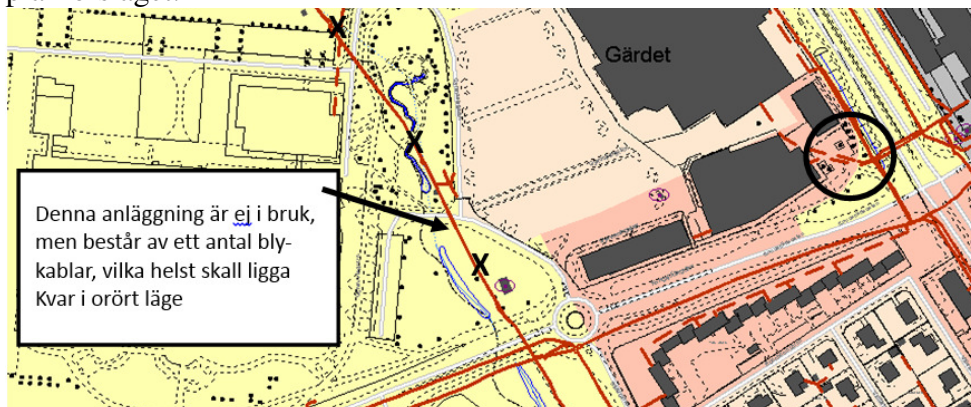
Vill dock påpeka att det i genomförandebeskrivningen, under rubriken ”TEKNISKA FRÅGOR”, sid 39 ”opto- och teleledningar” har insmugit sig ett fel. Texten angående telekablar gäller Detaljplan Kongahälla Västra och ej Kongahälla Östra.

Tidigare yttranden 2014-12-18 och 2015-04-23:

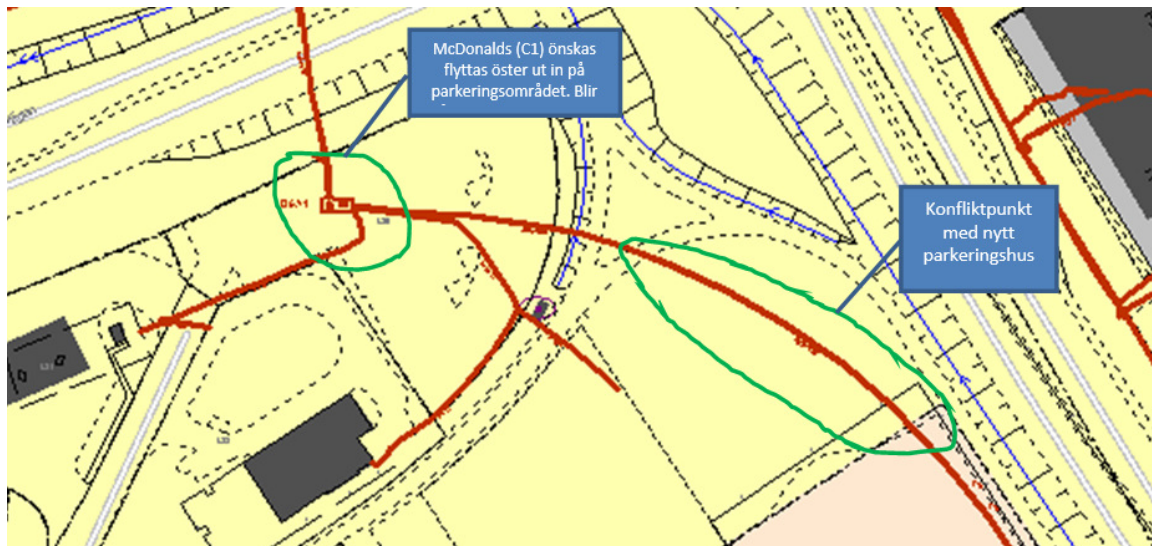
TeliaSonera Skanova Access AB (Skanova) har tagit del av rubricerad plan och låter framföra följande;

Skanovas anläggningar inom och intill aktuellt område är markerade på bifogad lägeskarta. Utefter västra sidan av planområdet finns ett kabelstråk, vilket ej är i bruk. Befintlig kabelväg för tele/data-försörjning av Intendenten 1 och 2, kommer i konflikt med föreslagen byggnation (med svart ring markerad).

För diskussion om ovan nämnda konfliktpunkt och eventuell annan undanflyttning som erfordras av Skanovas anläggningar, skall kontakt tas med Skanova via epost: skanova-remisser-goteborg@skanova.se. Detta bör ske minst fyra månader innan en omläggning av anläggningarna erfordras. För digitala kartor samt utsättning av Skanovas anläggningar hänvisas till www.ledningskollen.se. Skanova har för övrigt inget att invända mot planförslaget.



Flytt av dessa anläggningar, 4x2PV95 inklusive kablar, samt befintlig kabelbrunn är mycket kostsamma och kräver en längre tidsplanering och utförande. För diskussion om nya lägen, kostnader mm, skall kontakt tas med Skanova så snart som möjligt, dock minst sex månader innan arbetet måste påbörjas. Kontakt tas med Skanova via epost: skanova-remisser-goteborg@skanova.se.



Kommentar: Information om befintliga ledningar, flytt av befintliga kablar och ledningar m.m. noteras inför fortsatt planarbete och genomförandeplanering.

REGIONALA ORGAN

6. Västtrafik

Angående förslag till detaljplan för Kongahälla Östra, Gärdet 1:20 Intendenten 1, så vill vi hänvisa till vårt tidigare svar i ärendet.

Tidigare yttrande 2015-01-23:

Västtrafik har tagit del av detaljplan för Kongahälla Östra, Gärdet 1:20, Intendenten 1 m.fl. i centrala Kungälv. Västtrafik har inga synpunkter på planen. Gällande de åtgärder som föreslås för områdets angränsade gator och vägar, så vill vi påminna vikten av att framkomligheten för kollektivtrafiken och tillgängligheten till våra hållplatser blir fortsatt god, både under byggtiden och efteråt. Vi vill vara med i det fortsatta arbetet gällande de frågor som rör kollektivtrafiken.

Kommentar: Synpunkterna noteras. Dialog om kollektivtrafiken ska fortsatt ske mellan Västtrafik och kommun

KOMMUNALA NÄMNDER OCH BOLAG

7. Räddningstjänsten

Överväganden

1. Beroende på vilken utrymningsstrategi som kommer att tillämpas för byggnaderna inom planområdet bör räddningstjänstens tillgänglighet med räddningsfordon beaktas. För utrymning från bostäder via fönster eller balkong med hjälp av räddningstjänstens höjdfordon ställs det krav på bärighet för körvägar och uppställningsplatser samt att åtkomligheten garanteras.

Planområdets gatunät, övriga körvägar och uppställningsplatser dimensioneras för en minsta körbanebredd på 3 meter och att marken klarar 23 tons belastning (axeltryck 100 kN).

2. Släckvattenförsörjning beaktas normalt vid projektering av det allmänna vattenledningsnätet, vilket brukar framgå av en VA-utredning för planområde. Generellt sett inom tätbebyggt område anordnas markförlagda brandposter med en kapacitet på 20 liter/s med ett avstånd på 150 m mellan brandposterna, enligt Svenskt Vattens anvisningar VAV P 83 (Allmänna vattenledningsnät). Utöver detta bör hänsyn tas till att avstånd mellan uppställningsplats för räddningsfordon och berörd byggnads angreppsvägar inte överstiger 50 meter.

Bedömning

Under förutsättning att ovanstående synpunkter beaktas i den fortsatta handläggningen av ärendet har räddningstjänsten inget att erinra mot rubricerat förslag till detaljplan för Kongahälla Östra m.fl. i centrala Kungälv.

***Kommentar:** Synpunkterna noteras inför fortsatt arbete och projektering. VA- och dagvattenutredning redovisar frågan om brandposter och släckvatten, på s.28 och förslag på lokalisering av brandposter, bilaga 4 i rapporten (s.60). Planbeskrivningen kompletteras med ett förtydligande i denna fråga.*

8. Miljö- och byggnadsnämnden

Miljö- och byggnadsnämnden har beretts tillfälle att yttra sig till planenheten, Kungälv kommun, gällande samrådshandling angående detaljplan för Östra Kongahälla. Detaljplanen medger byggrätt för cirka 250 nya bostäder. Bostadsbebyggelsen varierar med lamellhus mot bäcken samt ett kvarter längs huvudstråket i fyra till sex våningar, med möjliga 1-2 indragna takvåningar. I anslutning till två av lamellhusen möjliggörs 12 våningar höga punkthus. Ytterligare ett punkthus om 16 våningar planeras i sydöstra delen som ett landmärke och en entrépunkt till området. Punkthusen kan byggas på med ytterligare två indragna takvåningar. Därutöver möjliggör detaljplanen en komplettering av befintligt handelsområde med ca 3000 m² tillkommande bruttoarea för handel och verksamheter, ett nytt evenemangstorg och komplettering av Bäckparken. Detaljplanen har varit ute på samråd 12 december 2014 – 23 januari 2015, och därefter på utställning 10 juli – 3 september 2015. En omstart av detaljplanen har krävts, med nya plan- och bygglagen (2010:900), om detaljplanen ska kunna tillgodoräkna sig den nya bullerförordningen som började gälla 1 juni 2015. I och med att den nya bullerförordningen tillämpas klarar alla bostäder gällande riktvärden för buller. De synpunkter som Miljö- och byggnadsnämnden tidigare haft på detaljplanen för Östra Kongahälla har beaktats och nu finns inga erinringar.

Miljö- och byggnadsnämnden har tagit del av planförslaget och har inga erinringar.

***Kommentar:** Noteras.*

SAKÄGARE

9. Fastighetsägare till Intendenten 2 och 3

City Fastighetsförvaltning i Kungälv AB äger och förvaltar befintliga bostäder och verksamheter inom fastigheterna Intendenten 2 och 3 och är delägare i samfälld mark inom detaljplaneområdet. Kommunen har av formella skäl valt att starta om detaljplanearbetet och gå ut på ett nytt samråd för att kunna tillämpa en ny bullerförordning som tillåter högre bullervärden och därmed inte behöva ändra i tidigare utställt planförslag utan kunna ha kvar tidigare föreslagna nya och bullerutsatta bostäder.

Eftersom den nu aktuella samrådsversionen av ny detaljplan för Kongahälla Östra är nästan identisk med det detaljplaneförslag som varit utställt under sommaren 2015 så är också våra synpunkter här nedan i stort sett de samma som tidigare.

Allmänna synpunkter

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

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

Nya byggrätter på södra torget

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

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

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

Trots allvarliga invändningar mot punkthuset i vårt och andras tidigare yttranden väljer kommunen att låta byggrätten finnas kvar i den nya samrådsversionen inklusive de mindre justeringar som gjordes i tidigare utställningsversion och som för vår del blivit till det sämre bl.a. genom att byggrätten flyttats närmare vår befintliga byggnad.

Vi kan inte tolka kommunens argumentation i samrådshandlingarna på annat sätt än att man prioriterar att bygga ett landmärke och hitta kostnadsbärare till de stora exploateringskostnaderna inom Kongahällaområdet och därför är beredd att ta strid för en 16-18 våningars byggnad i olämpligt läge som inte kommer att skapa en god bostadsmiljö för framtida boende och som ger orimligt stor negativ påverkan på vår lägenheter och lokaler.

Föreslaget avstånd till våra bostadslägenheter i Intendenten 2 är nu bara 8 m, eventuella balkonger oräknat, med oacceptabla insynsrisiker som följd. Dessutom skulle en nybyggnad här innebära stor negativ påverkan på våra lokaler, ge insyns- och skuggningseffekter och kraftigt försämra dagens annonsläge. Problemen med genomsiktighet och gångpassage in till torget kvarstår också och ambitionen att lätt kunna hitta in till ett levande torg motverkas.

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

Trafik och parkering

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

Vid de möten som vi medverkat i under inledande planskede har vi lyft fram vikten av att trafikföring, tillgänglighet och parkeringsmöjligheter för våra verksamheter, boende och besökare måste ges lösningar som fungerar i vardagen både under utbyggnadstiden och efter planens genomförande.

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

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

Evenemangstorget

Befintligt parkeringsområde omedelbart intill våra fastigheter är och kommer att vara en viktig förutsättning för att kunna bibehålla attraktiviteten i våra butiks- och verksamhetslokaler. Att omvandla just detta område till allmän platsmark med möjligheter att stänga av för evenemang i oklar omfattning ger försämrade tillgänglighet och kommer att skapa osäkerhet och riskerar leda till konflikter som påverkar vår fastighet negativt. När vi under planarbetet frågar om evenemangstorgets användning har man talat om att torgets parkering bara ska användas vid enstaka och särskilda tillfällen som t.ex. när man vill fira ett framgångsrikt lag eller idrottsman.

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

Parkeringsbehovet

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

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

Gemensamhetsanläggningar

I planförslaget talas om att gemensamhetsanläggningar ska inrättas för markparkeringarna inom området utan att ange vilka fastigheter som ska ingå och med vilka andelar. Vi anser att detta måste förtydligas för att kunna bedöma de ekonomiska konsekvenserna av förslaget.

Förändrade fastighetsgränser

Detaljplanens samrådsversion föreslår att delar av vår egen eller gemensamma kvartersmark ska bli allmänplatsmar och lösas in av kommunen. Den lilla förskjutning som efter vårt påpekande, gjorts av gränsen mellan Intendenten 3 och gatumark för Gymnasiegatan vid södra rondellen gör fortfarande att dagens förgårdsmark försvinner och innebär i praktiken bara att ansvaret för framtid gångbana flyttar från kommunal mark till kvartersmark som fortfarande ska hållas tillgänglig för allmän gångtrafik, genom x-bestämmelsen. Avståndet mellan gata och vår husfasad är i förslaget bara 1,8 m och befintlig balkong skjuter ut inom det utrymmet ut ca 1,2 m från fasaden. På andra sidan gatan har ges de nya byggrätterna större förgårdsmark. Vår befintliga fastighetsgräns bör kunna ligga kvar genom att den nya byggrätten öster om gatan förskjuts österut och dess förgårdsmark minskas.

Det södra torget som idag är en marksamfällighet där vi är delägare föreslås också tas över av kommunen, med motiveringen att man vill ha kontroll över det genomgående gångstråket. På torget finns också entréer till våra butiker och verksamheter för vilka det är viktigt att torget är attraktivt med god skötsel och underhåll och innan kommunen visat att man kommer att kunna prioritera skötseln av dessa ytor på ett tillfredsställande sätt är vi inte beredda att avstå äganderätten till området. Vi accepterar alltså inte de föreslagna intrången på den mark som vi helt eller delvis äger inom planområdet utan förutsätter att kommunen parallellt med fortsatt planarbete bjuder in till förhandlingar om gränsdragningar, ersättningsnivåer och villkor i övrigt.

Bullerutredning för våra befintliga bostäder

Länsstyrelsen har påpekat att det i tidigare planförslag saknats bullerberäkningar för våra befintliga bostäder inom planområdet. När planförslaget kompletteras med sådana beräkningar är det viktigt att kompletteringen visar bullervärden före och efter planändring för att kunna bedöma konsekvenserna av planförslaget påverkan på våra bostäder bullermiljö. Detta inte minst vid den ovan nämnda gavelfasaden på Intendenten 3 mot Gymnasiegatan.

Höjdsättning av allmän plats

I planförslaget framgår inte tydligt hur höjdsättningen på allmän plats gränsande till våra fastigheter kommer att förändras. Endast en höjdangivelse finns t.ex. på evenemangstorget. Samrådsförslaget ger därför inte förutsättning för oss att kunna bedöma konsekvenserna för våra fastigheter beträffande tillgänglighet, sättningsrisker, dagvattenavrinning m.m. Planförslaget måste kompletteras i detta avseende.

I den geotekniska undersökningen varnas för att ”svåra geotekniska förhållanden för att mark- och byggnadsarbeten inom planområdet och väster därom kan påverka befintliga fastigheter och omgivande mark”. Vi förutsätter att kommunen vidtar alla nödvändiga åtgärder så att byggnader och mark inom och i anslutning till våra fastigheter inte skadas. Varken under byggnadstiden eller på längre sikt.

Avslutning

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

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

Kommentar: Vad gäller **byggrätter** vid södra torget, bör dialog om byggrätternas tekniska och ekonomiska förutsättningar fortgå mellan parterna.

*Placeringen av **punkthuset kvarter 14** utgår framför allt från fotgängarperspektivet. Det ska vara naturligt att fortsätta sin promenad från södra centrum, oavsett sida av gatan, in till Vita fläcken. Därför är stråket som fortsättning på trottoarerna och övergångsställena förbi det höga huset viktigt att behålla. Att placera höghuset längre österut bedöms ge större omvägar. Kvarter 14 kan fungera som en ”dragare” till handeln på Vita fläcken och Kongahälla i stort. Ett landmärke som syns på långt håll, en målpunkt längs långa gator, och på nära håll ett led i handelsstråket. Ett tillskott av ca 50-60 nya smålägenheter är också ett kundunderlag för den befintliga handeln, som får Vita fläcken som sina kvartersbutiker: restaurang, blommor, film, godis, textil osv.*

Vad gäller bilperspektivet och reklam för befintlig handel, kan gemensamt skyltprogram eller gemensam skyltning vara ett sätt att minska eventuell negativ påverkan. När det stora trafikrummet förtätas med bostäder och handel upplevs stadens olika delar närmare varandra, vilket gynnar stadslivet.

Men ett stort och högt hus på platsen har förstås påverkan för de lägenheter och verksamheter som finns på platsen idag. Byggrätten föreslås skjutas ytterligare något söderut för att minska den direkta insynen till befintliga två hörnlägenheter. Då är två meter av byggnaderna placerade ”omlott” på 8 meters avstånd. Avvägningen bedöms rimlig mellan risk för insyn för fåtalet lägenheter, skugga under ett par timmar om dagen för bostäderna runt platsen och delvis skymd sikt till befintliga verksamheter, jämfört med värdet av många bostäder, vitalisering av Kongahällagatan och underlag för handeln och stadsliv.

Parkering och tillgänglighet bedöms vara fortsatt god för området, med parkering på evenemangstorget till vardags, långsgående parkering inom egen kvartersmark på norra sidan och korttidsparkering längs Kongahällagatan. Samarbete kring eventuella evenemang, med fastighetsägare och handlare är en förutsättning för att det ska fungera.

Vad gäller förändrade **fastighetsgränser** handlar det om att få ihop en helhet, med begränsad negativ påverkan på befintliga verksamheter. Eftersom en tät och varierad stadsdel eftersträvs, har de tidigare relativt generösa förgårdsmarkerna begränsats på flera håll och torg föreslås som allmän platsmark.

Vid södra entrén till handelsområdet krävs att bilvägen är förskjuten, enligt förslaget, något österut för trafiksäker utfart för bilar. Kvarter 10 har ingen förgårdsmark alls, utan det är allmän platsmark för gång- och cykeltrafik. Då bostadslägenhet med balkong ligger på tredje våningsplanet (vindsvåningen) på ca 5-6 m över mark bedöms trafiklösningen vara möjlig.

Om befintlig förgårdsmark och södra entrén ska behållas väster om Intendenten 3, rymmer inte kvarter 10 längs Kongahällagatan. Kvarteret kan inte förskjutas västerut, eftersom det är viktigt att inte minska parken mellan östra och västra delen av Kongahälla. Dessutom har detaljplan för Kongahälla västra pågående genomförandetid. Kommunen ser det som en långsiktigt riktig lösning att hela Kongahällaområdet torg och platser utgörs av allmän platsmark med likartad utformning, skötsel och drift, i dialog med fastighetsägare och handlare i området.

Det allmänna intresset att skapa en tät stadsdel integrerad i Kongahälla stadsdel och Kungälv stadskärna, påverkar det enskilda intresset att behålla nuvarande trafikföring, parkering, fastighetsgränser och samfällighetsmark.

Bullerutredningen kompletteras med befintliga fastigheter enligt länsstyrelsen yttrande, se punkt 1.

Utan en långtgående, detaljerad projektering bedöms det olämpligt att låsa **höjdsättningen** av allmän platsmark i fler punkter, eftersom det kan hindra goda lösningar för tillgänglighet och dagvattenlösningar vid framtida detaljprojektering. I VA-utredningen föreslås en höjdsättning, vilken kan studeras för att få en bättre bild av förslaget.

Vid byggnation och anläggningsarbeten är det stort fokus på **geoteknik och sättningar**, genomförandeorganisationen bevakar och planerar arbetena för att befintliga fastigheter inte skadas.

FÖRESLAGNA ÄNDRINGAR

- Planbestämmelser om buller infogas på plankarta.
- Bullerutredning uppdateras med befintliga bostadsfastigheter.
- Mindre justeringar av kvartersmark och byggrätt för kvarter 14 för mindre direkt insyn, gångstråk på allmän platsmark samt justerat u-område inom kvartersmark.
- Byggrätt för transformatorstation i norra planområdet flyttas österut, för att få längre avstånd till McDonalds anläggning.
- I övrigt föreslås mindre revideringar av planhandlingarna.

SAMHÄLLSBYGGNAD 2015-12-04

Linda Andreasson
T.f. planchef

Matilda Svenning
Planarkitekt