

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Diarienummer KS 2014/1709

2016-03-04

Detaljplan för
DEL AV KLOCKTORNET 35
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 del av Klocktornet 35

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Planförslaget för del av Klocktornet 35, daterat 2015-07-02 har varit utställt enligt plan- och bygglagen (PBL 2010:900) 5:11, under tiden 1 – 29 september 2015 på Kungälv kommun, Stadshuset.

Innehåll

SAMMANFATTNING.....	2
STATLIGA MYNDIGHETER OCH BOLAG.....	4
Länsstyrelsen, 2015-09-25	4
Trafikverket, 2015-10-01	5
Försvarsmakten, 2015-09-23	5
Statens geotekniska institut, SGI, 2015-09-23.....	6
Riksantikvarieämbetet, 2015-09-11	6
Skanova AB, 2015-09-09.....	6
REGIONALA MYNDIGHETER OCH ORGAN	6
Bohusläns museum, 2015-10-06.....	6
Lantmäteriet, 2015-09-18.....	6
Polisen, Lokalpolisområde Södra Bohuslän, 2015-09-11.....	7
Västrafik, 2015-09-03	7
FASTIGHETSÄGARE (utanför planområdet).....	7
Riksbyggen Bostadsrättsförening Liljedal, 2015-09-28	7
BOENDE (fastighet inom planområdet).....	9
Hyresgäst A på fastigheten Klocktornet 35, 2015-09-29.....	9
Hyresgäst B på fastigheten Klocktornet 35, 2015-09-28.....	9
Hyresgäst C på fastigheten Klocktornet 35, 2015-09-25.....	9
Hyresgäst D på fastigheten Klocktornet 35, 2015-09-24.....	10
BOENDE (utanför planområdet)	10
Bostadsrättshavare A på fastigheten Gyberg 1, 2015-09-24.....	10
Bostadsrättshavare B på fastigheten Gyberg 1, 2015-09-27.....	11

SAMMANFATTNING

Till samhällsbyggnad har det kommit 17 yttranden som sammanfattas och kommenteras i denna samrådsredogörelse. Länsstyrelsens yttrande sammanfattas inte.

Under samrådet har 10 yttranden kommit från statliga och regionala myndigheter, bolag eller organ varav 7 är skrivna av kvinnor och 3 är skrivna av män. När det gäller de 7 yttrandena från privatpersoner och föreningar så är 1 skrivet av kvinnor, 5 är skrivna av män och 1 är skrivet av båda.

Ett öppet hus hölls 8 september i Stadshusets entré och ett tiotal boende i intilliggande hus kom dit. De frågor som lyftes mest var buller, vibrationer och trafiken på Strandgatan. Dessa synpunkter har också inkommit i skriftliga yttranden. Boende i befintligt hus på Klocktornet 35 (intill vägguppet) berättade att de kände av vibrationer vid tung trafik, dock ej så starkt vid bussar.

De flesta synpunkter som inkommit under samrådet har tillgodosetts eller på annat sätt beaktats i planarbetet. Vissa synpunkter är inte relevanta för detaljplanen och ett fåtal har inte kunnat tillgodoses.

Länsstyrelsen anser att kommunen inom planprocessen behöver klarlägga om planområdet riskerar att vara vibrationsstört. Kommunen har i granskningshandlingarna infört planbestämmelsen ”*Grundläggning ska ske med pålar*” på plankartan. Länsstyrelsen har också yttrat sig om luftkvaliteten i gaturum, vilket kommunen inte anser lämpligt att utreda i detaljplanen då den innefattar ett så begränsat område.

Lantmäteriets yttrande gällde förtydliganden i planhandlingarna och de delar som Lantmäteriet anser måste förbättras kommer att beaktas och därför har förändringar gjorts i planhandlingarna.

Yttranden från boende inom Klocktornet 35 handlar framförallt om en oro för skuggning av bostaden/balkongen, insyn och utsikt. Att solförhållanden, insyn och utsikt inte förändras kommer inte tillgodoses i planförslaget. Solstudier har tagits fram inför granskningskedet. Kommunens bedömning är att de allmänna intressena av fler bostäder i centralt kollektivtrafikhärläge, mer handel längs Strandgatan och förbättring av stadsrummet överväger de enskilda intressena av skuggning, insyn och utsikt.

En annan synpunkt är att enplansbyggnaden tas bort, vilket inte kommer tillgodoses med tanke på de mervärden byggnaden bedöms kunna ge platsen.

Boende i närliggande bostadsrättsföreningen Liljedal har motsatt sig en byggnad i 5 våningar och föreslår en lägre byggnad. Detta önskemål har inte tillgodosetts. Byggnadens höjd bedöms inte påverka de boende i föreningen negativt.

Övriga synpunkter från boende gällde trafiksituationen på Strandgatan, boendemiljön i planförslaget (buller, vibration, luft), boendekomforten för bostadsrättsföreningens boende och att grönskan längs Strandgatan försvinner.

De interna synpunkter inom kommunens förvaltning som framkommit och inte fullt ut tillgodoses gäller buller där Miljöenheten förordar att alla sovrum placeras mot tyst sida (gården). Miljöenheten ser hellre balkonger mot tyst sidan än enbart gemensam uteplats på gården där risk finns för störningar från bilparkeringen. Planförslaget följer nuvarande bullerförordning och kommer inte ställa hårdare krav. Detaljplanen kommer inte ställa krav på balkonger. För markföroreningar har kompletterande undersökning gjorts men en total avgränsning horisontellt som Miljöenheten föreslår har inte gjorts. Detta bedöms vara lämpligare att utföra vid schaktningsarbeten och byggnation än i planskede.

STATLIGA MYNDIGHETER OCH BOLAG

Länsstyrelsen, 2015-09-25

YTTRANDE

Länsstyrelsens samlade bedömning

Länsstyrelsen ser positivt på planen och den förtätning i centrala Kungälv som planen innebär. Länsstyrelsen har dock synpunkter på planen som berör vibrationer.

Förhållandena behöver klarläggas i den fortsatta planprocessen.

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 vibrationer behöver klarläggas 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§

Hälsa och säkerhet – med avseende på vibrationer

Enligt planbeskrivningen har boende på andra sidan Strandgatan rapporterat om upplevda problem med vibrationer. Mätningar gjordes 2011 visade att på att riktvärdet 0,4 mm/s RMS överskreds här. Risk för vibrationer inom planområdet för föreliggande plan har inte undersökts. Länsstyrelsen anser att kommunen inom planprocessen behöver klarlägga om planområdet riskerar att vara vibrationsstört.

Råd enligt 2 kap. PBL och Länsstyrelsens syn på förslaget

Luft

Resultatet av spridningsberäkningarna visar att miljö kvalitetsnormerna klaras i en öppen omgivning med goda spridningsförutsättningar. Beräkningarna visar dock inte halter i gaturum. Eftersom förtätning av gaturummet kan leda till sämre luftmiljö, rekommenderar Länsstyrelsen att en gaturumsberäkning tas fram som kunskapsunderlag och som stöd inför uppföljande mätningar.

Riksintresse för kulturmiljövård

Länsstyrelsen bedömer att föreliggande förslag inte påverkar riksintresset för kulturmiljövård i sådan omfattning att det kan sägas att planens genomförande innebär påtaglig skada på riksintresset.

Buller

Med anpassade planlösningar och utplatser in mot den bullerdämpade gården bedöms marken lämplig för uppförande av bostäder. Balkonger ut mot den mer bullerexponerade strandgatan får anses utgöra ett komplement till de uteplatser som på gården klarar riktvärdena.

Förorenad mark

Länsstyrelsen instämmer i kommunens bedömning om att upptäckta markföroreningar behöver avgränsas i plan inför fortsatta schaktningsarbeten samt förutsätter att cisternen och dess ledningar tas upp ur mark.

Geoteknik

Statens geotekniska institut (SGI) har yttrat sig (dat 2015-09-23) över planen. SGI har inget att erinra mot planförslaget från geoteknisk säkerhetsvinkel.

Synpunkter enligt annan lagstiftning

Biotopsskydd

Längs Strandgatan finns en trädallé. Länsstyrelsen uppfattar förvisso det som att dessa ligger utanför planområdet. Om trädet på något sätt berörs av planens genomförande vill Länsstyrelsen uppmärksamma kommunen på att de kan omfattas av biotopsskydd och att eventuell dispens kan behöva sökas. Om träden är äldre än 30 år eller minst 20 cm i diameter i brösthöjd omfattas de av biotopsskyddet.

Behovsbedömning

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

KOMMENTAR

Vibration – Beaktas.

Vibrationsmätningarna 2011 (Sprängkonsult AB) gjordes för att mäta och utröna om vibrationer från fordonstrafik på Strandgatan kan skada fastigheterna Södra Gränden 1 samt Strandgatan 75 samt orsaka obehag hos de boende. Störkällan bedömdes vara "vägguppen" med 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 vid 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 störkällan "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 införs på plankartan "*Grundläggning ska ske med pålar*".

Luft – Noteras. Frågan bedöms inte vara lämplig att hantera i aktuellt planarbete för ett så begränsat område men lyfts vidare till det övergripande arbetet med kommunens centrumutveckling och till andra delar i förvaltningen.

Riksintresse för kulturmiljövård – Noteras

Buller – Noteras

Förorenad mark – Noteras. En kompletterande miljöteknisk markundersökning har gjorts efter samrådet där en av de konstaterade markföroreningarna avgränsats. Den andra föroreningen är avgränsad vertikalt men saknar fullständig avgränsning horisontellt. Undersökningen påvisade att det finns en eldningsoljecistern kvar i marken. Denna ska tas upp i samband med efterbehandlingen. Planbestämmelse på plankartan "*Byggnation får ej påbörjas förrän markföroreningar är avhjälpta inom fastigheten.*"

Geoteknik – Noteras

Biotopskydd – Noteras. Trädallén ingår inte i planområdet. Informationen har lämnats vidare till parkenheten på kommunen.

Behovsbedömning- Noteras

Trafikverket, 2015-10-01

YTTRANDE

Trafikverket berörs inte direkt av detaljplanen men anser att det är positivt med en planering som främjar lokal handel samt kollektivt resande, gång och cykling. Positivt med planeringen för cykelparkering. Viktigt att det blir en bra koppling till nya resecentrum för fotgängare och cyklister.

KOMMENTAR

Noteras. Cykelstråk finns utbyggt till resecentrumområdet.

Försvarsmakten, 2015-09-23

YTTRANDE

Inget att erinra.

KOMMENTAR

Noteras

Statens geotekniska institut, SGI, 2015-09-23

YTTRANDE

Inget att erinra mot planförslaget från geoteknisk säkerhetssynvinkel.

KOMMENTAR

Noteras

Riksantikvarieämbetet, 2015-09-11

YTTRANDE

Avstår från att lämna synpunkter. Ärendet hanteras bäst i kontakt med Länsstyrelsen.

KOMMENTAR

Noteras

Skanova AB, 2015-09-09

YTTRANDE

Skanova bifogar lägeskarta för deras anläggningar inom och intill planområdet. Kanalisationsstråket utefter Strandgatans östra sida är ej i bruk och hänsyn behöver ej tas till detta vid exploateringen. Kontaktinformation för eventuellt beställning av undanflyttande/skyddande av anläggning, digitala kartor och utsättning. Skanova har inget att erinra mot planförslaget.

KOMMENTAR

Noteras

REGIONALA MYNDIGHETER OCH ORGAN

Bohusläns museum, 2015-10-06

YTTRANDE

Ingen erinran mot förslaget.

KOMMENTAR

Noteras

Lantmäteriet, 2015-09-18

YTTRANDE

Synpunkterna gäller förtydliganden i plankartan och planbeskrivningen.

För plangenomförandet viktiga frågor där planen måste förbättras:

- Förtydliga vad som gäller för gemensamhetsanläggning i planområdets södra del
- Förtydliga bestämmelsen för kvartersmarken BCK₁(P)
- Förtydliga nockhöjd för delar av området

Delar av planen som bör förbättras/kompletteras

- Förtydliga att TORG får underbyggas
- Markera servitut i grundkartan
- Upphäv servitut som inte längre är aktuella
- Tydliggör bestämmelse för balkonger och beskriv hur berörda fastighetsägare påverkas

- Parkeringsfrågan verkar inte löst. Låg parkeringstillgång försämrar möjligheterna att lösa parkeringsfrågan genom lantmäteriförrättning
- För ökad tydlighet kan förtydligas på plankartan huvudman för allmänna platser

Generell betraktelse

- Planen anger inte fastighetsstorlek. Därför får Lantmäteriet göra en lämplighetsbedömning gällande fastighetens storlek och utformning vid ansökan om fastighetsbildning

KOMMENTAR

För plangenomförandet viktiga frågor där planen måste förbättras – Synpunkter om kvartersmarken och nockhöjden beaktas. Plankartan har förtydligats för södra delen med egenskapsgräns mot gården med lek och plantering. För södra delen möjliggörs marken både ovan och under mark för gemensamhetsläggning. Gemensamt dagvattenmagasin kan anläggas under mark och över mark möjliggörs gemensamhetsanläggning för tillfart.

Delar av planen som bör förbättras/kompletteras – Synpunkter om torg, servitut och huvudman beaktas. Bestämmelsen om balkonger har förtydligats. Kommunen är fastighetsägare av den allmänna platsen som angränsar och där är frihöjden viktig vilket regleras i planbestämmelsen. Parkeringslösningen har tydliggjorts i planbeskrivningen.

Generell betraktelse - Noteras

Polisen, Lokalpolisområde Södra Bohuslän, 2015-09-11

YTTRANDE

Inga synpunkter.

KOMMENTAR

Noteras

Västtrafik, 2015-09-03

YTTRANDE

Inga synpunkter.

KOMMENTAR

Noteras

FASTIGHETSÄGARE (utanför planområdet)

Riksbyggen Bostadsrättsförening Liljedal, 2015-09-28

- Synpunkt om att Strandgatan idag är trafikerad av tät och tung trafik som medför vibrationer, buller, och luftföroreningar. Vid föreningens bildande 2007 angavs att trafiken skulle minska men det har skett en fördubbling. Anser att trafiksituationen i centrum behöver förbättras.
I planens syfte anges att Strandgatan ska utgöra ett handelsstråk och en livlig stadsgata. Föreningen menar att grundförutsättning för det är tillgänglighet, goda parkeringsmöjligheter och undvikande av bilköer.
- Nybyggnationen skulle innebära en inskränkning i komforten för de boende och risk för sättningskador.

- ”Den enda lilla öppna plätt med grönt” på denna del av Strandgatan bebyggs och gatan blir en smal korridor med begränsad soltillgång och luftighet.
- Föreningen motsätter sig starkt 5-våningsbyggnaden. Planförslaget följer inte planens syfte att byggnation ”ska ske i samklang med värdena i riksintresset för kulturvård och med befintliga byggnader inom kvarteret”.

KOMMENTAR

- Gällande riktvärden för vibration, buller och luftföroreningar bedöms klaras för planområdet.
Det har inte skett någon ökning av trafiken på Strandgatan (norr om Glasbruksgränd) de senaste åren, utan trafikmängden har legat på runt 10 000 fordon/dygn med undantag för 2011 då det var högre (ca 13 500 fordon/dygn). I den senaste mätningen (2014) var det ca 9600 fordon/dygn.
Täta turer på bussar innebär en god kollektivtrafik för centrum men medför även tung trafik där fördelarna med god kollektivtrafik överväger nackdelarna. Övrig tung trafik som inte har målpunkt i centrum ska helst köra via Kungälvsmotet eller Rollsbomotet vilket är skyltat på E6 söderifrån. Planförslaget bedöms inte påverka trafikmängderna på Strandgatan nämnvärt. Kommunen arbetar med övergripande strategier för att inte öka biltrafiken mer än nödvändigt i centrum, bl.a. genom en ny parkeringsstrategi där tillgänglighet och parkeringsmöjligheter hanteras.
- Nybyggnationen innebär att föreningen kommer få en ny utsikt på andra sidan gatan och byggnaden bedöms få en marginellt förhöjd ljudnivå (ca 1dB) pga. ljudreflex i den nya byggnaden. Boendekomforten bedöms inte försämrats av detta.
Risken för sättningskador är inte en detaljplanefråga utan hanteras i byggskedet.
- Planområdet är idag till största delen hårdgjord (90%) med en asfalterad parkering. Grönskan består av en gräsyta med två körsbärsträd. Byggnationen möjliggör en förbättrad innergård för kvarteret där det fortsatt finns grönska. Längs Strandgatan finns en trädallé som inte påverkas av detaljplanen och den bidrar till grönska längs gatan. Soltillgången på Strandgatan försämrats inte nämnvärt då byggnation sker på nordostsidan. Strandgatan är en bred gata och upplevelsen av luftighet bedöms inte försämrats. Det kommer bli öppningar mellan byggnaderna och en ny platsbildning i norr.
- Del av planens syfte är att ”gestaltningen sker i samklang med stadsrummet, kvarteret och kulturmiljön”. Riksintressets huvudsakliga värden finns längs Västra gatan och framförallt i södra delen. Planförslaget reglerar byggnadens höjd och byggnaden kommer inte att synas från Västra gatan. Planförslaget tar hänsyn till kulturmiljön och kvarteret genom takutformning, fasadmateriell och färgsättning, vilket regleras i planen.
I Programmet för Kungälv stadskärna, delen Liljedal, föreslås en högre skala längs Strandgatan med i huvudsak 4-7 våningar. Planförslaget stämmer väl överens med programmet med sina fem våningar samt vindsvåning. Den nya byggnaden ligger längs Strandgatan och bidrar till att stärka gaturummet och öka stadsmässigheten.

BOENDE (fastighet inom planområdet)

YTTRANDE

Hyresgäst A på fastigheten Klocktornet 35, 2015-09-29

Enplansbyggnaden borde tas bort för att öppna upp mot torget för befintlig fastighet och underlätta trafiken till grannfastigheten.

KOMMENTAR

Enplansbyggnaden innebär att det kan bli en verksamhet intill torget, exempelvis ett café med uteservering, som tillför mervärden för platsen. Planförslaget innebär att den större nya byggnaden inte får byggas ihop med enplansbyggnaden utan det ska vara en gångväg emellan så att de boende kan ta sig ut till Strandgatan den vägen till fots eller cykel.

Hyresgäst B på fastigheten Klocktornet 35, 2015-09-28

Synpunkter att befintligt hus kommer att skuggas och att det nya huset kommer såpass nära att det blir insyn. Undrar var idén kommer ifrån. Ifrågasätter varför staden ska förtätas och menar att ingen vill bo så om man har alternativ utan innebär att folk istället flyttar. Hyresgästen trivs idag men kommer att flytta om byggnationen blir av.

KOMMENTAR

Det finns redan idag en detaljplan som medger en ny byggnad i fyra våningar på samma plats. Nuvarande fastighetsägare har lämnat in planansökan för att förändra detaljplanen och samhällsbyggnadsutskottet har beslutat att en ny detaljplan ska tas fram. Genom nybyggnationen ges möjlighet för en omsluten innergård för befintliga boende och lägre bullernivåer. Förtätningen som planförslaget innebär bidrar till fler bostäder och butiker i centralt läge i Kungälv vilket är bra både för de som flyttar in och för utvecklingen av Kungälvs centrum. Närheten till kollektivtrafik underlättar för de boende att göra hållbara resor. En avvägning har gjorts mellan allmänna intressen, såsom fler bostäder i centralt kollektivtrafikhärläge för ökad hållbarhet och enskilda intressen som skuggning, insyn och utsikt. Vad gäller närheten till befintligt hus så blir avståndet ca 21 meter vilket inte är smalare än normalt mellan bostadshus i centrala Kungälv. På Västra gatan är det ca 12m mellan ert hus och huset på andra sidan gatan. I det relativt nybyggda området längs Trollhättevägen är det ca 19m mellan husen, i området vid Borgarparken/Torggatan är det ca 21m och 26m.

Efter samrådet har mer omfattande solstudier gjorts som bifogas granskningshandlingarna. Solstudierna visar solförhållandena vid vår/höstdagjämning (20 mars, 22 september) samt 21 juni vid tidpunkterna kl.9, kl.12 och kl.17. De visar att befintligt hus (längs Västra gatan) mittemot nybyggnationen inte kommer att påverkas så mycket sommardag (21 juni) av planförslaget. Det är först på eftermiddagen vid 17-tiden som skuggan från nybyggnationen når byggnaden och eftersom det inte finns bostäder på gatuplanet så blir det ännu senare som bostäderna/balkongerna skuggas. Vid höst/vårdagjämning då solen står lägre kommer skuggningen tidigare på eftermiddagen. Om man jämför planförslagens femvåningshus med ett fyrvåningshus är det inga större skillnader i hur befintligt hus längs Västra gatan påverkas av skuggning. Skuggningen kommer då något senare på eftermiddagen både vid höst/vårdagjämning samt 21 juni.

Hyresgäst C på fastigheten Klocktornet 35, 2015-09-25

Synpunkt att solförhållandena kommer försämrats för dem och att de kommer känna sig instängda av det nya huset och inte se livet och rörelsen på gatan. Balkongerna in mot

gården på det nya huset kommer varken få sol eller ljus. Är otydligt vad som kommer hända med parkeringarna.

KOMMENTAR

Vad gäller solförhållanden, närhet till det nya huset och förtätning i centrum, se kommentar ovan till Hyresgäst B. Vad gäller utsikt kommer den förändras men i ett så pass centralt läge i Kungälv går det inte att förvänta sig fri sikt över långa avstånd. Strandgatans liv och rörelse ligger fortsatt på nära avstånd att gå till även om den inte syns från bostaden.

Lägenheterna i det nya huset planeras att vara genomgående med fönster åt både gatan och gården. På grund av höga bullernivåer vid Strandgatan krävs att balkonger placeras mot gården som är tystare. Möjlighet finns för en andra balkong mot Strandgatan som blir soligare.

Parkeringsfrågan har hanterats i det fortsatta planarbetet och har förtydligas i planhandlingarna, exakt antal fastställs i bygglovsskedet eftersom det är först då man vet hur många lägenheter och lokaler det blir och därmed parkeringsbehovet.

Hyresgäst D på fastigheten Klocktornet 35, 2015-09-24

Synpunkt att solförhållandena kommer försämrats för dem, att det blir mörkt i lägenheten. Vill kunna sitta på balkongen och inte gå ut gå gården och sitta. De kommer känna sig instängda av det nya huset, få försämrad utsikt eftersom de inte kommer se livet och rörelsen på gatan. Huset kommer väldigt nära, åt Västra gatan har de också hus nära. Synpunkt att informationen till hyresgästerna varit dålig.

KOMMENTAR

Se svar på samma frågor ovan.

Samrådet av detaljplanen är det tillfälle som kommunen informerar fastighetsägare och andra berörda. Annonsering har skett i Kungälv-Posten och Göteborgsposten.

Fastighetsägare har fått brev. Information på kommunens hemsida. Informationslappar i husets trappuppgångar. Öppet hus i stadshuset där man kan ställa frågor.

Fastighetsägaren till Klocktornet 35 har bjudit in sina hyresgäster till ett informationsmöte efter samrådet.

BOENDE (utanför planområdet)

Bostadsrättshavare A på fastigheten Gyberg 1, 2015-09-24

Samma yttrande som från bostadsrättsföreningen Liljedal, se deras yttrande ovan.

Utöver detta anges att byggnation av stadshuset och kexfabriken har medfört stora olägenheter. Påpekande om att balkonger mot Strandgatan inte borde vara möjligt med hänsyn till buller och luftföroreningar.

KOMMENTAR

Se svar till bostadsrättsföreningen ovan.

Byggtiden innebär vissa störningar men byggnationen kan regleras så att den sker under bestämda tider. Det regleras inte i detaljplan. Detaljplanen reglerar att ifall balkonger byggs ska de i första hand ske mot den tystare sidan (gården) för att uppnå kraven i bullerförordningen. Som komplement till dessa tillåts balkonger mot Strandgatan.

Bostadsrättshavare B på fastigheten Gyberg 1, 2015-09-27

Anser att våningsantalet inte ska öka jämfört med gällande detaljplan, d.v.s. vara 4 våningar. Bostäder är olämpligt pga. tung trafik och 14 000 bilar/dygn på Strandgatan. Dålig boendemiljö med buller, vibrationer och dålig luft. Boendemiljön kommer försämrats för boende på västra sidan Strandgatan om byggnaden placeras så nära Strandgatan. Det syns på byggnaderna att marknivån sjunkit pga. trafiken. Det behöver utredas vart massorna är på väg eller att den tunga trafiken begränsas på Strandgatan.

KOMMENTAR

Våningsantal och boendemiljö för bostadsrättsföreningen, se svar ovan till Bostadsrättsföreningen Liljedal. Vad gäller boendemiljön för planområdet så bedöms gällande riktvärden för vibration, buller och luftföroreningar klaras. Trafikmängderna gör det inte olämpligt med bostäder i stadskärnan. Marknivån på Strandgatan har sjunkit sedan byggnationen och det beror inte enbart på trafiken utan det sker sättningar och marken sjunker när det är lermark, på samma sätt som på andra platser. Byggnaderna är pålade och sätter sig inte på samma sätt som marken omkring. För planförslaget kan det påverka tillgängligheten vid entréer, vilket kan behöva tas hänsyn till vid byggnation eller justeras om ett antal år då marken satt sig. Detaljutformning och tekniska lösningar hanteras i senare skede och inte i detaljplanen.

Utredning om ”vart massor är på väg” tolkas som en syftning på byggtrafik under tidigare/pågående byggprojekt i centrum vilka inte berör aktuell detaljplan. För mer ingående svar om trafikmängder och tung trafik, se svar ovan till Bostadsrättsföreningen Liljedal.

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

SAMHÄLLSBYGGNAD 2016-03-04

.....
Anna Silfverberg Poulsen
Tf. Planeringschef

.....
Pauline Svensson
Planarkitekt