



**KUNGÄLV
KOMMUN**

Antagandehandling
Ärende: KS2018/0924
2025-12-03

Granskningsutlåtande

Detaljplan för bostäder

Gaffelkremlan 1 och del av Munkegårde 1:1

I Kungälv, Kungälv kommun

INNEHÅLL

INLEDNING	3
GRANSKNINGENS GENOMFÖRANDE	3
SAMMANFATTNING AV INKOMNA YTTRANDEN	4
FÖRÄNDRING AV PLANFÖRSLAGET	4
INKOMNA SYNPUNKTER	5
VANLIGT FÖREKOMMANDE SYNPUNKTER	5
STATLIGA MYNDIGHETER	8
STATLIGA BOLAG	10
REGIONALA ORGAN	11
KOMMUNALA NÄMNDER, BOLAG OCH FÖRVALTNINGAR	11
SAKÄGARE	12
BOSTADSRÄTT SINNEHAVARE, HYRESGÄSTER OCH BOENDE	19
BILAGA 1. LÄNSSTYRELSENS GRANSKNINGSSYTTRANDE	26

INLEDNING

GRANSKNINGENS GENOMFÖRANDE

Förslag till detaljplan för Gaffelkremlan 1 och del av Munkegårde 1:1 i Kungälv har varit utställt på granskning under perioden 10–31 januari 2025. Granskningshandlingar har sänts till berörda kommunala och statliga myndigheter och organ samt till berörda sakägare. Information om granskningen har även skickats till övriga som yttrat sig i samband med samrådet. Förslaget har även varit tillgängligt för påseende under granskningstiden hos Kundcenter i Stadshuset samt på kommunens hemsida. Underrättelse om granskning har anslagits på kommunens officiella anslagstavla och annonserats i Kungälv-Posten.

Möjlighet att tycka till om planförslaget har även funnits i tidigare skede. Planförslaget var utställt på samråd under perioden 11 oktober 2022 till 1 november 2022.

I detta granskningsutlåtande redovisas endast de skriftliga synpunkter som inkommit under granskningsperioden, samt kommunens svar på dessa. De skriftliga synpunkter som inkom under samrådet finns redovisade i en samrådsredogörelse där även kommunens svar på inkomna synpunkter redovisas. Samrådsredogörelsen finns tillgänglig på kommunens hemsida.

YTTRANDE FRÅN	UTAN ERINRAN	MED ERINRAN	SYNPUNKT SOM EJ TILLGODOSETTS
1. Länsstyrelsen	X		
2. Lantmäteriet		X	Ingen.
3. Statens geotekniska institut (SGI)		X	Ingen.
4. Polismyndigheten	X		
5. Postnord	X		
6. Bohus Räddningstjänstförbund	X		
7. Miljö- och byggnadsnämnden	X		
8. HSB BRF Millestolpe i Kungälv		X	Sänk hus till två våningar.
9. HSB BRF Helgonabacken i Kungälv		X	Sänk husen.
10. Fastighetsägare 1		X	Gör bebyggelse lägre, glesare/öppnare.
11. Fastighetsägare 2		X	Bygg inte höghus.
12. Privatperson 1		X	Tänk om (minska exploateringen).
13. Privatperson 2		X	Bygg hus/radhus i 2 vån.
14. Privatperson 3		X	Bygg mindre byggnader, färre lägenheter.
15. Privatperson 4		X	Bygg inte höghus.
16. Privatperson 5		X	Bygg inte höghus.
17. Privatperson 6		X	Bygg lägre flerbostadshus eller verksamheter.
18. Privatperson 7		X	Bygg lägre flerbostadshus eller verksamheter.
19. Privatperson 8		X	Bygg 6 små radhus eller liknande.
20. Privatperson 9		X	Bygg 1–2 våningar.
21. Privatperson 10		X	Kapa bort 1–2 våningar.

SAMMANFATTNING AV INKOMNA YTTRANDE

Länsstyrelsen anser inte att någon av de fem överprövningsgrunderna är aktuella för planförslaget och bedömer enligt nu kända förhållanden att ett antagande enligt förslaget inte kommer att prövas.

Statens geotekniska institut (SGI) anser att det saknas geotekniskt underlag för planområdet för att bedöma dess stabilitet.

2 bostadsrättsföreningar, ägare till 2 fastigheter samt 10 privatpersoner har inkommit med yttranden i granskningsskedet. Den gemensamma nämnaren är att föreslagen exploatering är för hög och inte passar in på platsen. Flera uttrycker även oro för störningar och risker i samband med byggskedet.

Sammanlagt har 22 fastighetsägare och privatpersoner yttrat sig formellt under planprocessens gång (alltså under samråd 2022 och granskning 2025).

FÖRÄNDRING AV PLANFÖRSLAGET

Ingen förändring av planförslaget har gjorts inför antagandet. Nedan redovisas en sammanfattning av de justeringar som gjorts i planhandlingarna efter granskning. Mindre redaktionella justeringar redovisas ej.

UTREDNINGAR

- PM Geoteknik, Awer, 2025-08-15 har tagits fram efter granskningen.

PLANKARTA

- Servitutsgräns i grundkarta är justerad för att stämma överens med utbredningen i förrättningskartan.

PLANBESKRIVNING

- Avsnitt *Planeringsförutsättningar* och *Genomförande av detaljplanen* har kompletterats med information från geotekniskt PM som sammanställts efter granskningen,
- *Genomförandefrågor*, drift allmän plats och medfinansieringsersättning har justerats/förtydligats, och
- i avsnitt *Konsekvenser för befintlig bebyggelse* har bild 41 med bildtext uppdaterats.

INKOMNA SYNPUNKTER

Under granskningstiden har 21 skrivelser inkommit vilka redogörs och kommenteras nedan. Personnamn, fastighetsbeteckningar och adresser anges inte. Synpunkterna finns i sin helhet i kommunens diarium. Från statliga myndigheter och bolag, regionala organ samt kommunala nämnder, bolag och förvaltningar har 7 skrivelser inkommit. Från sakägare har 4 skrivelser inkommit. Från bostadsrättsinnehavare, hyresgäster och boende har 10 skrivelser inkommit. Från övriga privatpersoner, föreningar med mera har inga skrivelser inkommit. Vissa skrivelser har sammanfattats medan andra återges i sin helhet, för att se samtliga yttranden i sin helhet hänvisar vi till kommunens ärendenummer KS2018/0924. Länsstyrelsens granskningsyttrande redovisas i sin helhet i Bilaga 1.

VANLIGT FÖREKOMMANDE SYNPUNKTER

För att underlätta läsningen av de inkomna synpunkterna och kommunens kommentarer har några av de vanligast förekommande synpunkterna och frågeställningarna lyfts fram vilka besvaras generellt i detta avsnitt. Vid varje enskilt yttrande där denna synpunkt/frågeställning framförs finns hänvisning till de generella svaren. Under varje yttrande kommenteras dock den eller de frågor som är unikt för det yttrandet.

STADSBILD OCH GESTALTNING

Flera yttranden framför att planförslaget tillåter alldeles för höga hus som inte är anpassade till omgivningen och önskar anpassning till närmast anslutande bebyggelse genom att justera höjden till 1-2 våningar. Man anser att kommunen inte har tagit hänsyn till stadsdelens övergripande stadsbild. Ett yttrande hänvisar till att byggnader av högre karaktär finns längre bort i området men att det absolut inte passar på den aktuella platsen.

Man vänder sig mot påståendet att utformningen har för avsikt att anknyta till områdets småskaliga karaktär och tycker inte att ett "bostadskvarter i form av höga hus på 3-5 våningar i betong gifter sig väl med hus och radhus". I några yttranden ser man hellre hus eller radhus (i stället för flerbostadshus).

KOMMENTAR

I översiktsplan för Kungälv kommun anges att huvuddelen av kommunens tillskott av bostäder ska ske inom tätortsavgränsningar, i direkt anslutning till befintlig bebyggelse och nyttja befintlig infrastruktur så långt det är möjligt. Planläggningen har fortsatt stöd i översiktsplanen efter antagande av planeringsstrategin (kommunfullmäktige 2024-06-13 § 95). En stor del av aktuellt planarbete har skett under "Bostadsförsörjningsprogram för Kungälv kommun 2020-2022" och programmets mål och riktlinjer om att bostadsbebyggelse ska ske med hög täthet, fokuserat på attraktivitet i befintliga miljöer eller i anslutning till befintlig infrastruktur har varit vägledande i planarbetets avvägningar mellan allmänna och enskilda intressen.

I samband med framtagandet av detaljplanen har karaktären för Munkegärde söder om Karebyvägen studerats och planområdet har bedömts i ett större sammanhang sett genom översiktsplanens glasögon som del av Kungälv tätort. Helhetsgestaltningen tillåts vara nutida på samma sätt som bebyggelsen som uppförts i Munkegärde under tidigare tidsepoker tillåts spegla sin tid. Volymerna delas upp och byggnadselement från omgivningen plockas upp i gestaltningen.

Vid bedömningen om omgivningspåverkan kan vara betydande eller inte bedöms de faktiska förhållanden på platsen även i förhållande till de ambitioner som anges i den översiktliga planeringen. Exploateringens omfattning speglar kommunens ambitioner om

bostadsbyggande, gestaltungsbestämmelser speglar anpassning till omgivningen och beskrivs i planbeskrivningens avsnitt "Planförslag/Gestaltning". Detta är bakgrunden till att detta tillskott bedöms som acceptabelt i den övergripande stadsbilden.

De faktorer (skuggning, insyn, utblick) som omgivande fastigheter har lyft kommenteras under respektive yttrande. Bedömningen av om olägenheten är acceptabel eller inte påverkas också av faktumet att kommunen uttryckt i styrdokument och översiktsplan att så kallad "förtätning" är prioriterat.

TRAFIK OCH PARKERING

Några yttranden nämner att det i kurvan strax utanför förskolan redan nu är mycket trafik, speciellt i samband med hämtning och lämning av barn. Det beskrivs som att bilförare ofta kör med hög hastighet där sikten är skymd (*i innerkurvan ligger befintliga verksamhetsbyggnader*) och farhågan är att en hög byggnad i detta område kommer förvärra siktlinjerna och det blir ännu svårare för biltrafikanter att upptäcka personer på övergångsstället (*strax öster om planområdet*) i tid.

Vidare nämns följande saker:

- Endast en väg in/ut genom området,
- små vägar som inte är dimensionerade för mer trafik i området,
- barnrikt område som redan nu är kraftigt trafikerat och trafiken ökar vid förskola, lekplats och fotbollsplan,
- för få besöksparkeringar och ökat parkeringsproblem, samt
- trafik- och parkeringssituationen utgår från en parkeringsnorm som inte överensstämmer med verkligheten.

KOMMENTAR

Fri sikt mot befintligt övergångsställe är minst 70 meter idag när man kommer västerifrån och föreslagen bygrätt ligger någon meter indragen jämfört med befintliga byggnader vid vägen (observera att en hög byggnad inte skymmer sikten i markplan mer än en låg byggnad). Frågor som lyfts i yttranden men inte regleras i detaljplan (så som efterlevande av hastighetsgränser och status på befintligt övergångsställe utanför planområdet) har överlämnats till enheten för trafik, gata, park.

- Att hela den södra delen av Munkegärde endast har en anslutning till Karebyvägen bedöms inte påverka, eller påverkas, av en exploatering med föreslagen placering och omfattning.
- Vad gäller gatornas bredd och kapacitet så är Munkegärdegatan fram till Helgonagatan trafikseparerad med planskild korsning för gående och cyklister. Helgonagatan har vägbredd på omkring 6 meter och långsgående cykelbana. Beskrivningen att området har små vägar känns inte igen, särskilt inte i förhållande till hastighet och trafikflöde.
- Den föreslagna exploateringen kommer inte bidra till ökad trafik förbi förskola, lekplats eller bollplan då tillfart ligger öster om anläggningarna och enda vägen ut ur området är österut till Munkegärdegatan. Munkegärdegatan är trafikseparerad.
- Inga allmänt tillgängliga besöksparkeringar har funnits inom planområdet under tiden det fungerat som verksamhetsområde. Parkering för boende och besökare har inom hela Munkegärde i princip lösts inom egen fastighet, och ska så även göras i planförslaget, så det är oklart vilka parkeringsproblem som avses.

- Kungälvs parkeringsnorm utgår från verkliga förhållanden och används som styrdokument mot ett mer hållbart resande. Kommunen har delats in i olika zoner vilka utgår ifrån närheten till attraktiv kollektivtrafik, gång- och cykelvägar och befolkningsmängd. Parkeringstalen relaterar dessa områden med hur många parkeringsplatser som byggherre har ansvar för att anlägga vid nyanläggning av bostäder eller verksamheter inom sin fastighet (8 kap. 9 § Plan- och bygglagen).

STÖRNINGAR OCH RISKER I SAMBAND MED GENOMFÖRANDET

Ett antal yttranden uttrycker oro för störningar under byggnationstiden. Det rör bland annat bullerstörningar (byggtrafik och sprängning), trafiksäkerhet (byggtrafik) samt skador på befintlig bebyggelse och infrastruktur (sprängning).

Barn på intilliggande förskola samt de som arbetar kvällar och helger lyfts som särskilt utsatta för störningar i byggskedet då de behöver sova under dagtid. Risk för att barnen vid sprängningsarbete ska känna oro och stress och bli störda så att deras hälsa påverkas negativt har lyfts. Oro finns även för att barn ska ta sig in på byggarbetsplatsen och skadas.

KOMMENTAR

Detaljplanen reglerar inte störning under byggnationstiden. Ansvaret för risk för störningar under byggtiden åläggs byggaktören. Tillsyn, kontroll och rapportering hanteras enligt Miljöbalken. Beroende på typ av risk/störning kan riktlinjer/regler finnas i lagar, förordningar eller föreskrifter. På Arbetsmiljöverkets hemsida finns information om olika aktörers ansvarsområde under byggtiden, bland annat för säkra avspärningar.

Inom Munkegärde finns goda förutsättningar för säker byggtrafik. Munkegärdegatan är trafikseparerad och på Helgonagatan passerar en korsningspunkt med oskyddade trafikanter. Frågan hanteras i genomförandeskedet.

Innan arbetena påbörjas i en exploatering ska byggaktören lämna in kontrollprogram/kontrollplan till miljö- och byggnadsnämnden. Syftet är bland annat att minimera omgivningspåverkan och visa hur byggaktören ska kontrollera att ställda miljökrav efterföljs vid byggnationen. Vid ansökan om bygglov där sprängning krävs ska vanligtvis en sprängplan lämnas in när det är aktuellt. Inom detaljplanerat område krävs även tillstånd av polisen för att utföra sprängarbeten. Kommunen har informerat exploatören om att det inkommit flera yttranden där närboende uttrycker oro för sprängarbeten samt rekommenderat exploatören att föra dialog med intilliggande fastighetsägare i god tid inför byggstart.

VÄRDEMINSKNING PÅ OMGIVANDE FASTIGHETER

Ett antal yttranden uttrycker oro för att den egna fastigheten ska få lägre ekonomiskt värde till följd av planförslagets exploatering och några fastighetsägare har bifogat ekonomiska bedömningar av värdeminskningen. Faktorer som anges påverka den egna fastighetens värde nämns och det kan röra sig om skuggning, insyn, förlorad utsikt eller att området förfulas av den tänkta exploateringen.

KOMMENTAR

För tydlighets skull så gäller fortsatt befintlig detaljplan för omkringliggande privata fastigheter utanför det nu aktuella planområdet. Planförslaget påkallar inte behov av ändrade fastighetsgränser, gemensamhetsanläggningar eller servitut och påverkar inte heller nyttjandet av dessa. Bedömningen är att det inte kan vara fråga om så kallad "planskada" (information om begreppet planskada finns på Boverkets hemsida).

Nästa steg som innehåller värdeeffekter är avvägningen mellan allmänna och enskilda intressen. Bostadsförsörjning är ett allmänt intresse och antalet centrumnära lägen med

tillgång till befintlig infrastruktur, service och kollektivtrafik är begränsade. I detta fall tillkommer dessutom faktorn att mark för småindustri i ett bostadsområde omvandlas till bostadsmark. Det allmänna intresset av bostadsförsörjning bedöms i aktuellt fall väga tyngre än intressen som bevarad utsikt, insyn och skuggning.

I planbeskrivningen redovisas att byggrätter placerats i hästskoform med innergård mot befintliga byggnader nordöst om planområdet. Byggrätt som vetter mot befintliga flerbostadshus i sydväst har bestämmelse om indragen takvåning. Gjorda solstudier visar på viss påverkan på omgivningen vilken beskrivs i planbeskrivningen. Vad gäller insyn och förlorad utsikt så har konstaterats att viss påverkan sker men hur detta påverkar marknadsvärdet är inte möjligt att bedöma.

Se även kommentar under rubriken "Stadsbild och gestaltning" ovan.

STATLIGA MYNDIGHETER

1. LÄNSSTYRELSEN (INKOM 2025-01-31)

PRÖVNING AV DETALJPLANEN

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden att ett antagande enligt förslaget inte kommer att överprövas. Ingen av de fem överprövningsgrunderna bedöms aktuella för föreslagen detaljplan.

KOMMENTAR

Noteras.

2. LANTMÄTERIET (INKOM 2025-01-24)

DELAR AV PLANEN SOM BÖR FÖRBÄTTRAS

Information om medfinansieringsersättning: I planbeskrivningen finns på sida 30 ett stycke om medfinansieringsersättning och att exploatören ska erlægga detta. Det saknas dock information om hur mycket eller hur stor del av kommunens andel som exploatören ska betala. För att underlätta förståelsen för de som inte är insatta bör det även finnas en tydligare förklaring av vad kommunens riktlinjer betyder för den aktuella planen.

Påverkan på befintliga planer: I planbeskrivningen finns på sidan 7 en redovisning av vilka befintliga detaljplaner som finns inom planområdet. För att underlätta förståelsen för de som inte är insatta i hur systemet med detaljplaner fungerar bör det även framgå vad som sker med gällande detaljplaner som berörs av planarbetet. För en befintlig detaljplan där endast en del av området berörs av ett planförslag kan detta till exempel beskrivas genom en text i stil med "Om föreslagen detaljplan antas och får laga kraft upphör tidigare detaljplan att gälla inom planområdet, men fortsätter att gälla som tidigare utanför det nu aktuella planområdet."

Glöm inte att kontrollera så att gällande plan fortfarande går att genomföra efter att den aktuella planen fått laga kraft.

Redovisning av servitut: I planhandlingarna redogörs för ett servitut till förmån för Doftriskan 7. Servitutet redovisas i plankartans grundkarta. Utbredningen stämmer dock inte överens med förrättningshandlingarna då den grundkartan sträcker sig ut på allmän plats GATA. I förrättningskartan redovisas servitut endast inom område x och z, vilket är fram till Gaffelkremlan 1 norra gräns, se urklipp nedan.

KOMMENTAR

Efter granskningen har ett geotekniskt PM tagits fram vars syfte är att beskriva och tolka grundförhållanden översiktligt utifrån SGU:s jordarts- och jorddjupskartor, gjorda undersökningar i fält åren 2020, 1979 och 1975 samt besök på plats.

Planbeskrivningens avsnitt PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR/Geotekniska förhållanden har kompletterats avseende jordlagerföljd och stabilitet från sammanställningen. Avsnittet GENOMFÖRANDE har kompletterats med rekommendationer för grundläggning i genomförandeskedet.

Planbeskrivningen har även kompletterats med bild som visar provpunkternas geografiska lokalisering.

4. POLISMYNDIGHETEN (INKOM 2025-01-20)

Lokalpolisområde Kungälv/Ale har inget att erinra gentemot den detaljplan som finns för Gaffelkremlan.

Flera av de synpunkter, gällande framförallt trafiksituationen när bebyggelse utökas, som vi har åsikter om finns ju med som beaktande i den föreslagna detaljplanen. När det gäller själva bostadsområdet är det bra om man tänker på hur man placerar parkeringar och cykelställ i förhållande till bostadshusen så att det från fönstren går att överblicka över dessa ytor med tanke på stöder. Även tänka på att inte plantera för mycket träd och buskar så att dessa skymmer överblicken från bostäderna.

Belysning och siktlinjer är viktiga för att förebygga brott. Belysning i området är också av stor vikt för tryggheten hos de boende. Bra belysning i området är ett måste så att det inte uppstår mörka platser som upplevs som otrygga och skapar olustkänsla att vistas på.

KOMMENTAR

Noteras. Placering av cykelställ och belysning samt planteringar regleras inte i detaljplanen.

STATLIGA BOLAG

5. POSTNORD (INKOM 2025-01-10)

PostNord har i uppdrag att tillhandahålla den samhällsomfattande posttjänsten vilket bland annat innebär att det är Postnord som ska godkänna placeringen och standarden på postmottagningsfunktionen. I denna roll representerar Postnord samtliga postoperatörer som är verksamma i det aktuella området.

Post ska kunna delas ut miljövänligt, kostnadseffektivt och med hänsyn till arbetsmiljön för chaufförer och brevbärare. För att det ska kunna genomföras i praktiken behöver utdelningen standardiseras. Vid nybyggnation av villor och radhus placeras postlådan i en lådsamling vid infarten till området. I flerfamiljshus ska man ta emot sin post i en fastighetsbox i anslutning till entrén. Färdvägen till postanordningen ska vara öppen och farbar året runt för valt fordon. Kontakta PostNord i god tid på utdelningsförbättringar@postnord.com för dialog gällande godkännande av postmottagning i samband med nybyggnation eller annan förändring gällande befintlig alt ny infrastruktur. En placering som inte är godkänd leder till att posten inte börjar delas ut till adressen.

KOMMENTAR

Noteras. Placering av postlåda regleras ej i detaljplan.

REGIONALA ORGAN

6. BOHUS RÄDDNINGSTJÄNSTFÖRBUND (INKOM 2025-01-29)

Utifrån det granskade underlaget har Bohus Räddningstjänstförbund inget att erinra i detta skeende av ärendet.

KOMMENTAR

Noteras.

KOMMUNALA NÄMNDER, BOLAG OCH FÖRVALTNINGAR

7. MILJÖ- OCH BYGGNADSNÄMNDEN (INKOM 2025-02-24)

MILJÖENHETEN

Juridisk bedömning: Miljöenheten bedömer att området Gaffelkremlan 1 är lämpligt för bostadsbebyggelse ur bullersynpunkt. Den bullerutredning som redovisades i samband med granskningsärendet av detaljplanen Gaffelkremlan 1 visar på bullernivåer som bedöms överensstämma med lokaliseringsprincipen i 2 kapitlet 6 § miljöbalken.

Om uppehållande och rening av dagvatten utförs enligt redovisad dagvattenutredning, som finns med i beslutsunderlaget till detaljplanen, bedömer miljöenheten att tillräckliga skyddsåtgärder har vidtagits för att förhindra förorening av vattendrag och översvämning i lägre belägna områden.

En översiktlig miljöteknisk markundersökning är redovisad som visar att det går att bebygga fastigheten med bostadshus. Befintlig industribyggnad på fastigheten som ska rivras kan vara förorenad. Miljöenheten bedömer att eventuella föroreningar kan hanteras i samband med bygg- och rivningslov.

Buller: Under samrådsskedet yttrade miljöenheten att bullret behövde utredas ytterligare. Beroende på vad bullerutredningen visade samt om man i utredningen utgick från några särskilda antagande för att klara specifika bullerriktvärden skulle dessa antaganden fastslås i planen. I granskningskedet har miljöenheten granskat den bullerutredning som redovisats tillsammans med plankartan och bedömer att bullerriktvärdena för fasad och uteplats kommer att kunna hållas i enlighet med kap 2 miljöbalken.

Dagvatten: I plankartan, som är det dokument som är juridiskt gällande, nämns bara att det ska vara möjligt att anlägga fördröjningsmagasin inom kvarteretsmarken. Det finns inga avsatta områden, höjdsättningar eller liknande redovisade i plankartan som reglerar eller garanterar att det finns utrymme att anlägga dagvattenuppehållande och dagvattenrenande åtgärder. Miljöenheten bedömer att om en redovisade reningen och fördröjningen av dagvatten utförs enligt dagvattenutredningen och genomförandetexten i planbeskrivningen så är det möjligt att ordna dagvattenfrågan inom detaljplanen. Utformningen av dagvattenanläggningen bör regleras genom avtal.

Förorenade områden: Det finns en miljöteknisk undersökning från 2020 där konsulten gör bedömningen att inget i resultaten indikerar att det förekommer en förorening av

klorerade lösningsmedel eller annan betydande förorening på fastigheten. De anser att uppmätta halter inte utgör någon hälsorisk och därför inte bör föranleda hinder i arbetet med detaljplanen eller behov av särskilda åtgärder inför planerad exploatering. Miljöenheten delar bedömningen att marken är lämplig att bebygga med bostadshus med det underlag som finns redovisat. Om det framkommer misstanke om förorening i samband med exploateringen ska miljöenheten informeras enligt 10 kap miljöbalken.

Det finns en upplysningstext på plankartan där det nämns att det krävs rivningslov för att ta ner den befintliga industribyggnaden. Detta söks hos miljö- och byggnadsnämnden i Kungälv kommun och när det sker ska miljöenheten meddelas. Exploateringen innebär en omställning från industrimark till bostadshus. I samband med rivning av befintlig industribebyggelse bör bärlager och byggnadsmaterial kontrolleras och eventuellt förorenat material hanteras som schakt- och rivningsavfall. Miljöenheten har tillsynsansvar vid rivning och hantering av potentiellt förorenade massor och kan vid behov ställa krav på åtgärder.

BYGGLOVENHETEN

Under samrådsskedet yttrade bygglovenheten att det fanns oklarheter och formuleringar som skulle kunna innebära svårigheter att tolka detaljplanen i bygglovskedet. Det gällde bland annat planbestämmelser gällande korsmark, takkupor och frontespiser samt mark som inte får användas för parkering. Planenheten har därefter justerat nämnda bestämmelser i samråd på bygglovenheten, både på plankartan och i planbeskrivningen.

Bygglovenheten har i samband med aktuell granskning på nytt granskat plankartan med planbestämmelser samt tillhörande planbeskrivning. Bygglovenheten anser att det inte längre finns några oklarheter eller formuleringar i planbestämmelserna som skulle kunna betyda uppenbara svårigheter att tolka detaljplanen i samband med bygglovsprövning enligt Plan och bygglag, PBL.

KOMMENTAR

Noteras.

SAKÄGARE

8. HSB BRF MILLESTOLPE I KUNGÄLV (INKOM 2025-01-16)

Härmed överklagar vi och motsätter oss detta projekt med motiveringen:

- Det skapar mer störande trafik
- Det finns redan som det är få besöksparkeringar i området
- Det minskar utsikten för dom boende i området
- Det skapar mer insyn för dom boende i området
- Det förfular med ett högre hus mitt i området
- Det finns inga affärer i området
- Det finns endast en väg ut och in i området
- Befintliga vägar är för små och inte avsedda för ytterligare trafik
- Det hade passat bättre in i området om husen byggdes i två våningsplan (BV+vån 1)

KOMMENTAR

Se avsnitt "Trafik och parkering" samt "Stadsbild och gestaltning" under rubriken VANLIGT FÖREKOMMANDE SYNPUNKTER.

De närmaste husen inom bostadsrättsföreningen ligger på ca 30 meters avstånd med rät vinkel mot närmaste byggrätter inom föreslagen detaljplan. Det finns även flerfamiljshus inom bostadsrättsföreningen vars fönsterfasad är något mindre i vinkel mot föreslagen

byggrätt. Dessa ligger på omkring 60 meters avstånd. Med hänsyn till avstånd samt byggnaders placering i förhållande till varandra har inte grad av insyn eller påverkan på utsikt bedöms vara sådan betydande olägenhet som lagstiftaren avser.

Munkegärde ligger centrumnära med goda möjligheter att nå privat och offentlig service via gång- och cykelvägar och kollektivtrafik.

9. HSB BRF HELGONABACKEN I KUNGÄLV (INKOM 2025-01-29)

Styrelsen för HSB Brf Helgonabacken vill härmed framföra våra synpunkter på detaljplanen för Gaffelkremlan och särskilt belysa några viktiga frågor som rör både boende och barn i området.

Insyn och påverkan på Helgonagatan XX–XX

I dokumentet "Planbeskrivning - Granskning - Detaljplan för Gaffelkremlan 1 och del av Munkegärde 1" under rubriken "Söder om planområdet" framgår att det planerade bygget kan leda till en viss grad av ömsesidig insyn. Vi vill påpeka att detta inte är acceptabelt. Eftersom byggnaden kommer att ligga på ett mycket nära avstånd till bostäderna på Helgonagatan XX–XX, finns det risk för fri sikt in i lägenheterna. Trots att det nämns att träd och buskar kan ge viss skärmning, är dessa växter inte tillräckliga. Tidigare träd och buskar i området har dött och tagits bort, vilket gör att det påstådda skyddet inte längre existerar.

Enligt detaljplanen ska det finnas uteplatser riktade mot Helgonagatan XX–XX. Kommer uteplatserna placeras precis vid tomtgränsen? Om det är så kommer det påverka både insyn och boendemiljö för de som bor i närheten.

Trafiksäkerhet och barnens säkerhet

I kurvan strax utanför förskolan är det redan mycket trafik, speciellt i samband med hämtning och lämning av barn, skolstart och skolslut. Om en hög byggnad uppförs i detta område kommer siktlinjerna att förvärras, vilket ökar otryggheten och risken för trafikolyckor. Det finns ett övergångsställe vid infarten till taxizonen 17, där ett stort antal barn passerar dagligen. Redan nu är detta övergångsställe en fara för både vuxna och barn, då bilar ofta kör med skymd sikt och i hög hastighet. Med den planerade byggnaden kommer det att bli ännu svårare för biltrafikanter att upptäcka personer på övergångsstället i tid.

Byggnadens höjd och stadsbilden

I den planerade detaljplanen står det att de nya bostäderna ska vara i linje med den omgivande bebyggelsen. Samtidigt, på sidan 54 i dokumentet, nämns att de nya bostäderna kommer att ha "utmärkande drag" som skiljer sig från omgivningen. Detta står i konflikt med tanken om en homogen stadsbild. Vi anser att byggnadens höjd inte passar in i området och kommer att orsaka skymd sikt för de boende i de intilliggande husen.

Barnperspektivet

Det finns många barn i området, som dagligen kommer att passera byggarbetsplatsen. Vi är oroad över risken att barn kan ta sig in på byggområdet och skadas. Det är även viktigt att tänka på barnens behov av solljus och utevistelse. Byggnaden kommer att påverka solens tillgång för förskolan, vilket kan ha negativa effekter på barnens hälsa och välmående.

Vidare kan sprängningar och buller från byggarbetet innebära stor stress och oro för barnen, både på förskolan och de som bor i närheten. Detta har inte tillräckligt beaktats

i dokumenten, och vi anser att barnperspektivet inte är tillräckligt utvärderat. Det är viktigt att även beakta effekterna under byggtiden, inte bara efter att bostäderna är färdigställda. Störningar som buller och sprängningar kan orsaka betydande obehag och risker för barn i området.

Vi anser att ni inte tagit hänsyn till barnperspektivet. Kopplat till barnkonventionen anser vi följande:

Artikel 3 – Barnets bästa

"Vid alla åtgärder som rör barn, ska barnets bästa komma i främsta rummet."

Vi påpekar att byggprojektet inte tillräckligt beaktar barnens bästa, särskilt när det gäller säkerheten och hälsan för de barn som dagligen kommer att passera byggarbetsplatsen. Risker för att barn kan ta sig in på området och skadas är stora. Detta bör ses som ett allvarligt problem, eftersom barnets bästa bör vara den högsta prioritet i alla beslut som påverkar barn.

Artikel 6 – Rätten till liv, överlevnad och utveckling

"Staterna ska säkerställa barnets rätt till liv och säkerställa barnets överlevnad och utveckling."

Byggprojektet kan påverka barns utveckling negativt, särskilt genom minskad tillgång till solljus och utevistelse på förskolan. Den nya byggnaden kommer att blockera solens tillgång, vilket är viktigt för barnens fysiska och psykiska välmående. Därför är det avgörande att beakta dessa effekter på barns utveckling och hälsa.

Artikel 12 – Rätten att bli hörd

"Barnet ska, i enlighet med sin ålder och mognad, ges möjlighet att fritt uttrycka sina åsikter i alla frågor som rör barnet."

Trots att barnen inte uttryckligen har fått möjlighet att framföra sina synpunkter, påverkas deras miljö direkt av byggprojektet. Eftersom barn i området kommer att uppleva stress och oro på grund av buller och sprängningar, bör deras rätt att bli hörda beaktas i planeringen av projektet. Det är viktigt att deras åsikter och behov vägs in, inte bara för att skydda deras fysiska säkerhet, utan också för att minimera de psykologiska effekterna.

Artikel 24 – Rätt till hälsa

"Barnet har rätt till bästa möjliga hälsa."

Den potentiella risken för stress och oro från buller och sprängningar under byggarbetet kan allvarligt påverka barns hälsa. Barn på förskolan och i närområdet riskerar att utsättas för skadliga effekter, både fysiskt och psykiskt, vilket strider mot deras rätt till bästa möjliga hälsa.

Påverkan på boende och arbetsmiljö

Byggarbetet kommer också att påverka de boende i området negativt, särskilt de som arbetar kvällar och nätter och behöver undvika störningar under dagen. Vilket i sin tur kan orsaka ohälsa p.g.a. buller och andra störande faktorer. Det är viktigt att beakta dessa aspekter för att säkerställa en god livsmiljö för alla som bor i området.

Sprängningens påverkan

Vi ser också en risk i att sprängningarna kommer att påverka berggrunden och närliggande byggnader. Det finns en risk att detta kan orsaka skador på både mark och befintlig infrastruktur.

KOMMENTAR

Under planarbetets gång har avstånd till adresserna Helgonagatan XX-XX studerats. Befintliga byggnader ligger 15–23 meter från fastighetsgräns och 17–25 meter från ny föreslagen byggrätt i sydöst. Det har konstaterats att det i närområdet finns exempel på flerbostadshus placerade på liknande sätt med omkring 14 meter fasad till fasad, uteplatser ligger närmare än så, med den skillnaden att de har samma våningsantal. Med detta i åtanke finns bestämmelse om att översta våningen ska vara indragen minst 2 meter från fasadliv mot sydväst på denna byggrätt. Risk för ömsesidig insyn på uteplatser kommer att bli konsekvensen för framförallt fem befintliga bostäder inom området. Bostadsrättsföreningen har rådighet över utformning och skötsel av det 15–23 meter breda området på egen fastighet där en skärm av grönska redan etablerats mot nuvarande industribyggnader.

På marken mellan byggrätt och fastighetsgräns på Gaffelkremlan 1 kan det vara möjligt att anordna någon slags uteplats så länge a: uteplatsen inte är att betrakta som byggnad och b: det inte påverkar dikets funktion. Balkong är i allmänhet möjlig att anordna över mark som inte får bebyggas så länge den inte ingår i byggnadsarean. Balkonger ingår i byggnadsarean beroende på balkongens djup i kombination med hur högt över marken den placeras (SS 21054:2020) inom 3 m från mark får balkong ha ett maxdjup av 0,5 m, på 3–5 m höjd är maxdjupet 1,5 m och över 5 m höjd får maxdjup vara över 1,5 m.

Angående trafiksäkerhet se avsnitt "Trafik och parkering" under rubriken VANLIGT FÖREKOMMANDE SYNPKUNKTER.

Gjord solstudie har visat att ökad skuggning av förskolegård och även fasad, sker under november-januari. Påverkan har i huvudsak bedömts som acceptabel i jämförelse med befintliga förhållanden och sett till att den sker under begränsad del av året.

I planärenden som berör skola eller förskola skickas information bland annat till miljöförvaltningen samt sektor bildning och lärande där verksamhet förskola ingår. Så har även gjorts i detta fall.

Angående stadsbild och byggnadens höjd se avsnitt "Stadsbild och gestaltning" under rubriken VANLIGT FÖREKOMMANDE SYNPKUNKTER.

Angående störningar, risker och säkerhet under byggtid se avsnitt "Störningar och risker i samband med genomförandet" under rubriken VANLIGT FÖREKOMMANDE SYNPKUNKTER.

10. FASTIGHETSÄGARE 1 (2 PERSONER, INKOM 2025-01-29)

Till yttrandet har värdeutlåtande för fastigheten X bilagts.

NN motsätter sig förslaget till detaljplan i dess helhet och vidhåller vad de tidigare framfört samt gör följande tillägg.

Bakgrund

NN är ägare till fastigheten X som ligger i direkt anslutning till det tänkta planområdet och endast ett tiotal meter från planförslagets byggnation. Fastighetens bostadshus uppfördes år 1890 och fastigheten har varit i familjens ägor sedan år 1953 och NN tog

över fastigheten år 2021 och såg då fram emot att kunna bo ostört, i lugn och ro, utan insyn.

Den rättsliga regleringen

Vid planläggning ska bebyggelse och byggnadsverk utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan, se 2 kap. 6 § 1 st. 1 p. plan- och bygglagen (PBL).

Enligt 4 kap. 36 § 1 st. PBL följer vidare att en detaljplan ska vara utformad med skälig hänsyn till bland annat befintliga bebyggelseförhållanden som kan inverka på planens genomförande. Bestämmelsen utgör en precisering av hur det allmänt hållna kravet i 2 kap. 1 § PBL på hänsynstagande till enskilda intressen ska tillämpas vid detaljplaneläggning (MÖD 2012:14). Hänsynen ska gälla även förhållanden i anslutning till planområdet, vilket kan ha särskild betydelse till exempel vid förändring eller förnyelse av bebyggelse.

Slutligen följer av 2 kap. 9 § PBL att planläggning inte får ske på ett sätt som innebär betydande olägenhet för omgivningen. Förhållanden som ska beaktas är exempelvis olägenheter för grannar i form av skymd sikt, sämre ljusförhållanden, ökad skuggning, ljudstörningar samt ökad insyn i den yttre och inre boendemiljön.

I mål P 7798-15 från den 16 april 2016 upphävde mark- och miljööverdomstolen ett beviljat bygglov, då utformningen av en byggnad med en terrass, med ett avstånd om 16 meter till klagandens fastighet, skulle medföra en påtaglig känsla av insyn för klagandena. Av praxis framgår att insyn som sker "ovanifrån" utgör en större olägenhet jämfört med annan form av insyn samt att hänsyn även ska tas till den yttre boendemiljön för närliggande fastigheter (jfr. mark- och miljööverdomstolens dom den 1 februari 2017 i mål P 2112-16)

Planförslagets konsekvenser

Den byggnation som presenteras i planförslaget skulle medföra en smycket negativ påverkan på NN:s inre och yttre boendemiljö. De tillkommande byggnadernas höjd, tillsammans med deras placering i direkt anslutning till NN:s bostadshus samt marknivåskillnader leder till en väsentlig försämring vad gäller dagsljusförhållandena (och ökad skuggning) på NN:s fastighet. Kommunen har inte visat att kravet på tillräcklig dagsljusfaktor enligt de allmänna råden i Boverkets byggregler uppfylls för NN:s bostadshus med det aktuella förslaget.

Placeringen av den höga byggnationen skulle även medföra direkt insyn i NN:s inre och yttre boendemiljö. NN kommer inte längre kunna vistas i sin trädgård utan betydande störningar i form av direkt insyn. Den höga byggnationen skulle även skapa en känsla av instängdhet som NN inte har haft räkna med.

NN har låtit en mäklare bedöma hur fastighetens värde skulle påverkas om planförslaget blev verklighet. Av värderingsutlåtande går att utläsa att fastighetens värde skulle minska med 1 000 000 kr, se bilaga. Planförslaget skulle således även få betydande negativa ekonomiska konsekvenser för NN.

Förslaget strider även mot 2 kap. 6 § och 4 kap. 36 § PBL. Den planerade bebyggelsen kommer innebära att områdets öppna karaktär försvinner och istället kommer den föreslagna bebyggelsen skapa ett relativt slutet intryck och förändra området i grunden. Bebyggelsens struktur och boendemiljö kommer att påtagligt avvika från vad som är tillåtet enligt den gällande detaljplanen och de föreslagna förändringarna tyder på en bristande anpassning till den befintliga bebyggelsen. Planförslaget är inte heller utformat

på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan. Planförslaget medger byggnader som placeras högt och med en hög höjd, vilket inte passar in i stadsbilden då det inte finns några sådana höga byggnader i området. Byggnaderna skulle bli mycket framträdande i stadsbilden.

Sammantaget skulle föreslagen detaljplan leda till negativ dagsljuspåverkan, ökad insyn, en känsla av instängdhet som NN inte har haft att räkna. NN:s inre och yttre boendemiljö skulle försämrats radikalt och deras fastighet skulle drabbas av en betydande värdeminskning. Sammantaget är detta att betrakta som en betydande olägenhet i den mening som avses i 2 kap. 9 § PBL.

Vidare är planförslaget inte tillräckligt anpassat till den befintliga bebyggelsen vilket strider mot 4 kap. 36 § PBL och inte heller anpassat till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan i enlighet med 2 kap. 6 § PBL.

Otillräcklig utredning

Den föreslagna bebyggelsen och dess konsekvenser på omgivningarna och NN:s fastighet är inte tillräckligt utredda. Det saknas bland annat erforderliga ljus- och skuggningsutredningar samt trafikbullerutredningar.

Dagvattenlösningen med fördröjning och infiltrering är inte tillräckligt väl beskrivna och NN är oroliga för de konsekvenser som det kan få på deras fastighet och deras byggnader.

Trafik- och parkeringssituationen utgår från en parkeringsnorm som inte överensstämmer med verkligheten och den ökade trafikens verkliga konsekvenser är inte tillräckligt utredda. Den föreslagna parkeringslösningen och infartslösningen kommer med största sannolikhet medföra betydande störningarna i NN:s inre och yttre boendemiljö. Bostadshusets sovrum ligger endast ett fåtal meter från den föreslagna infartsvägen och parkeringen.

KOMMENTAR

Förtydligande angående bostadshus på fastigheten: Det finns en ursprunglig huvudbyggnad på fastighetens södra del samt ett uthus som byggts om till bostad på fastighetens norra del. Den norra byggnaden ligger ca 5 meter från egen fastighetsgräns och innehåller kök och hall. Byggnadsdelar finns som ligger närmare men dessa är redovisade som förråd och uteredskap i beviljat bygglov. Den södra byggnaden ligger omkring 12 meter från egen fastighetsgräns och 2022 gjordes en tillbyggnad för sovrum som ligger ca 33 meter från närmast föreslagna byggrätt och ca 22 meter från fastighetsgräns till Gaffelkremlan 1 (planområdet).

Positivt planbesked gavs i mars 2019 och fanns alltså för fastigheten Gaffelkremlan 1 vid övertagandet 2021.

Solstudie, daterad 2023-07-25, har utförts under planarbetets gång och konsekvenser för bl.a. fastighet X redovisas i planbeskrivningen. Sammantaget bedöms föreslagen bebyggelse innebära viss ökad beskuggning men påverkan bedöms i huvudsak som acceptabel då det rör sig om en relativt liten del av dygnet under en begränsad del av året. Bygglovet för norra bygganden visar en relativt sluten fasad mot nordväst (och det nu aktuella planområdet) med ett högt sittande köksfönster samt entrédörr med sidoljus och skärmtak. Detta i kombination med resultat från solstudien har gjort att ytterligare undersökningar avseende dagsljus inte bedömts vara nödvändiga. Vad gäller den norra byggnaden så har den en gavel med ett mindre "vindsfönster" samt ett glasparti på

tillbyggnaden som vetter mot det aktuella planområdet. Vid jämförelse av plushöjder för tillbyggnadens fönster, avstånd mellan byggnadskroppar och plushöjd för ny nock inom Gaffelkremlan 1 så har inte frågan om dagsljus bedömts nödvändig att utreda vidare.

Insyn på tomt kommer vara möjlig och begränsas något av att närmaste föreslagna byggrätter är placerade med gavel mot den aktuella fastigheten. Avståndet till föreslagna byggrätter med långsidan mer uppvänd mot sydväst (och fastighet X) uppgår till över 55 meter i plan.

Angående fastighetens värde se avsnitt "Värdeminskning av fastigheter" under rubriken VANLIGT FÖREKOMMANDE SYNPUNKTER.

Angående stadsbild och byggnadens höjd se avsnitt "Stadsbild och gestaltning" under rubriken VANLIGT FÖREKOMMANDE SYNPUNKTER.

En trafikbullerutredning har utförts 2023 på uppdrag av Kungälv kommun och konsekvenser redovisas i planbeskrivningen. Sammantaget bedöms den ökade ljudnivå som föreslagna exploatering innebär vara acceptabel. Vad gäller bullersituationen som helhet delar länsstyrelsen kommunens bedömning och vidare utredning har inte bedömts som nödvändig. Noteras bör att närmaste i bygglov redovisade sovrums som vetter mot planområdet ligger på 22 meters avstånd från fastighetsgräns till Gaffelkremlan 1. Angående övriga frågor kopplade till trafik se avsnitt "Trafik och parkering" under rubriken VANLIGT FÖREKOMMANDE SYNPUNKTER.

Dagvatten ska hanteras i enlighet med kommunens dagvattenplan med innehållande dagvattenpolicy antagen 2017-05-18 (KS2013/1902-47-48), detaljplanens bestämmelser samt framtagna VA- och dagvattenutredning. Enligt utredningen förändras inte det totala dagvattenflödet inom Gaffelkremlan 1 efter genomförd exploatering.

11. FASTIGHETSÄGARE 2 (2 PERSONER, INKOM 2025-01-30)

Till yttrandet har värdeutlåtande för fastigheten X bilagts. Till yttrandet har även dom 2015-08-18 i mål P 2145-15, Mark- och miljööverdomstolen bilagts.

Vi motsätter oss bestämt detaljplanen för Gaffelkremlan 1 och del av Munkegårde 1:1 i Kungälv kommun.

Argument för att detta ej är önskvärt:

- 1) Vårt hus och fastighet kommer att exponeras för full insyn i 2 sovrums, 1 vardagsrum plus hela vår idag insyningsskyddade uteplats och trädgård för ett stort antal bostäder. Då insynen dessutom kommer från ovan utgör detta en kraftig störning i hemfrid, integritet och privat sfär. Dessutom insyn i vår fastighet i stort sett var man än befinner sig på tomten utomhus (Se bilaga på tidigare dom)
- 2) Värdeminskning på hela vår fastighet som i så fall kommer att bli nära granne till ett höghus mitt i ett villaområde. En redan konstaterad kraftig värdeminskning av vårt hus/fastighet bedömd av värderare vid eventuellt höghusbygge. (bifogad värdering/utlåtande i detta mail) Vid eventuell värdeminskning på Adress X, kommer vi att utkräva ersättning/skadestånd ifall höghusbygget mot förmodan genomförs.
- 3) Barnrikt område som redan nu är kraftigt trafikerat.
- 4) Ett höghus i ett område med 1-2 våningshus förstör hela områdesbilden i Munkegårde. Man har INTE tagit hänsyn till stadsdelens övergripande stadsbild som hävdas. Tvärt om. Att utformningen har för avsikt att anknyta till områdets småskaliga karaktär är direkt felaktigt.

- 5) Förhöjd bullernivå
- 6) Med ett eventuellt höghus som granne kommer vår fastighet till viss del hamna i skugga.

Det skulle vara fullständigt respektlöst att låta uppföra ett höghus i ett småhusområde som Munkegårde är. Ett höghus med allt vad det medför, förstör för många av oss som valt Munkegårde, just av anledningen att det ser ut och är som det är IDAG. Förstör inte för befintliga kommuninvånare för den enkla lösningen att bygga höghus bland småhus i jakten på skatteintäkter. Bättre kan ni.

KOMMENTAR

Insyn över tomt kommer vara möjlig. Den begränsas något av att närmaste byggrätter, ett 40-tal meter bort i nordväst, är placerade med gavel mot den aktuella fastigheten och befintlig uteplats. Avståndet till föreslagna byggrätter med långsidan mot sydväst, där tomten ligger, uppgår till omkring 90 meter. Se även mer generellt resonemang kring avvägning mellan allmänna och enskilda intressen i avsnitt "Värdeminskning av fastigheter" under rubriken VANLIGT FÖREKOMMANDE SYNPUKTER.

Fastigheten vilken yttrandet gäller sluttar nedåt, bort från de nya föreslagna byggrätterna. Befintligt bostadshus ligger i souterräng med långsida mot planområdet och har takkupa och fullt våningsantal vänt bort från planområdet. Insynen in i bostad bedöms som mindre betydande till följd av avståndet mellan befintligt hus och föreslagna byggrätter (mer än 40 meter i plan) i kombination med en fasad med endast ett mindre fönster som vetter mot den föreslagna exploateringen.

För kommentar avseende marknadsvärde på fastigheter se avsnitt "Värdeminskning av fastigheter" under rubriken VANLIGT FÖREKOMMANDE SYNPUKTER.

Angående frågor kopplade till trafik se avsnitt "Trafik och parkering" under rubriken VANLIGT FÖREKOMMANDE SYNPUKTER.

Angående hänsyn till stadsdelens övergripande stadsbild se avsnitt "Stadsbild och gestaltning" under rubriken VANLIGT FÖREKOMMANDE SYNPUKTER.

En trafikbulerutredning har utförts 2023 på uppdrag av Kungälv kommun. Vad gäller bullersituationen som helhet delar länsstyrelsen kommunens bedömning och vidare utredning har inte bedömts som nödvändig.

Angående skuggning så har Solstudie, daterad 2023-07-25, utförts under planarbetets gång. Ingen förändrad skuggning har observerats vid vårdagjämning/höstdagjämning vid kl. 17, inte heller vid sommarsolstånd kl. 19.

BOSTADSRÄTT SINNEHAVARE, HYRESGÄSTER OCH BOENDE

12. PRIVATPERSON 1 (1 PERSON) (INKOM 2025-01-11)

Med tanke på tidigare bebyggelse och Munkegårde barnstuga mittemot som vissa tillfällen behöver ha tyst om sig för att sova ! Borde det inte vara en byggarbetsplats mittemot med högljutt arbete och tung trafik ! Det lär också bli problem för oss som bor på Helgonagatan att komma förbi med våra fordon. Även befintliga bostäder intill tappar värde och trivsel! Tänk om !

KOMMENTAR

Angående störningar i samband med byggnation se avsnitt "Störningar och risker i samband med genomförandet" under rubriken VANLIGT FÖREKOMMANDE SYNPUKTER.

Angående fastighetsvärde se avsnitt "Värdeminskning av fastigheter" under rubriken VANLIGT FÖREKOMMANDE SYNPUKTER.

13. PRIVATPERSON 2 (1 PERSON, INKOM 2025-01-24)

Jag har tagit del av den nya detaljplanen och jag tycker inte att ett bostadskvarter i form av höga hus på 3–5 våningar i betong gifter sig väl med hus och radhus. Om projektet Gaffelkremlan skulle se ut som bilden från Cernera så förstör ni radhusområdet. Byggnader i betong hör inte hemma här.

Jag tycker att den maximala nockhöjden är alldeles för hög på samtliga byggnader.

Enligt detaljplanen måste parkeringsplatser byggas under marknivå. Eventuella sprängningar riskerar att skada byggnader i närheten. Risken skulle vara lägre om det istället byggs hus eller radhus.

Jag tycker att det är bra att ni vill bygga nya bostäder men de borde vara lägre, max 2 våningar och helst hus eller radhus.

Gör om och gör rätt!

KOMMENTAR

Angående husens höjd se avsnitt "Stadsbild och gestaltning" under rubriken VANLIGT FÖREKOMMANDE SYNPUKTER.

Det är inte tvingande att anordna parkering under mark. Parkering får anordnas i bottenplan på en av byggrätterna, delvis på gården och under mark. Detta beskrivs i planbeskrivningen under rubrik "Planförslag/Parkering och angöring".

Gällande byggnation i betong så reglerar detaljplanen varken val av stomme eller fasadmaterial. I planbeskrivningen anges att fasadkulör och material ska samspela med kringliggande bebyggelse och att den nya bebyggelsen med fördel kan utformas med träfasad. Eftersom kringliggande bebyggelse visar på variation i såväl fasadmaterial som kulör bedöms det finnas flera olika sätt att gestalta den nya bebyggelsen för att denna ska samspela med befintlig miljö och det bedöms därför inte vara motiverat att reglera fasadmaterial med planbestämmelser.

Angående synpunkt om sprängning se avsnitt "Störningar och risker i samband med genomförandet" under rubriken VANLIGT FÖREKOMMANDE SYNPUKTER.

14. PRIVATPERSON 3 (1 PERSON, INKOM 2025-01-26)

Jag anser det som högst olämpligt att genomföra byggnationen av Gaffelkremlan 1 enligt nuvarande detaljplan. Bebyggelsen som föreslås passar tyvärr ej in i kvarteret och det kommer också öka trafiken vid förskola samt lekplats och fotbollsplan där det redan är mycket trafik i dagsläget. Det kommer naturligtvis också att sätta en hårdare belastning på Munkegårde förskola och Kullens skola som redan är för hårt belastade. Storleken på byggnaderna samt antalet lägenheter ställer jag mig starkt kritisk till.

Munkegårde är tillräckligt förtätat som det är redan.

KOMMENTAR

Angående bebyggelsens omfattning se avsnitt "Stadsbild och gestaltning" under rubriken VANLIGT FÖREKOMMANDE SYNPUNKTER.

För kommentar angående trafik förbi förskola mm se avsnitt "Trafik och parkering" under rubriken VANLIGT FÖREKOMMANDE SYNPUNKTER.

Kommunen har ett lokalförsörjningsprogram där skolor och förskolor ingår. Det bygger på en 4-årsplan som uppdateras årligen och som underlag finns bl.a. bostadsförsörjningsprogrammet och förväntade tidplaner för olika bostadsprojekt.

15. PRIVATPERSON 4 (1 PERSON, INKOM 2025-01-27)

Jag har läst detaljplanen och ser många problem med ert planerade bygge. Jag är orolig för hur vårt område kommer att bli i framtiden. I nuläget präglas det av låga byggnader, radhus och villor. Karaktären är lugn och harmonisk och ett 3-5 våningar högt flerfamiljshus skulle drastiskt ändra på detta. Eventuella sprängningar riskerar att skada våra hem. Jag är inte emot att man bygger nytt, men det ska harmoniera med den existerande miljön och ta hänsyn till oss som redan bor här. Ökad trafik och parkeringsproblem är en annan oro. En ytterligare konsekvens av bygget blir insyn och skuggeffekt. Ett höghus av denna storlek kommer att påverka många av oss genom insyn i våra hem och trädgårdar samt skuggeffekter som försämrar vår livskvalitet. Vi valde att flytta hit för att vi ville bo i ett lugnt område. En förtätning kommer att förstöra vårt lugna område.

KOMMENTAR

För kommentar angående områdets karaktär se avsnitt "Stadsbild och gestaltning" under rubriken VANLIGT FÖREKOMMANDE SYNPUNKTER.

För kommentar angående sprängning och skador på omgivande hus se avsnitt "Störningar och risker i samband med genomförandet" under rubriken VANLIGT FÖREKOMMANDE SYNPUNKTER.

För kommentar angående ökad trafik och parkeringsproblem se avsnitt "Trafik och parkering" under rubriken VANLIGT FÖREKOMMANDE SYNPUNKTER.

Beträffande beskluggning så ligger befintliga uteplatser på nordöstra sidan om eget radhus och skuggas idag från och med 10-11 tiden på förmiddagen under sommarmånaderna. Föreslagna byggrätter ligger i norr och nordväst och orsakar därför mindre skugga på uteplats än den egna byggnaden.

För allmänt resonemang om avvägning mellan allmänna intressen och enskilda intressen (såsom skuggning, insyn) se avsnitt "Värdeminskning av fastigheter" under rubriken VANLIGT FÖREKOMMANDE SYNPUNKTER. Se även kommentarer till yttrande 9 ovan.

16. PRIVATPERSON 5 (1 PERSON, INKOM 2025-01-28)

Härmed överklagar jag detta projekt med motiveringarna:

- Det skapar mer störande trafik
- Det inte in med ett högre hus i det befintliga området
- Det finns inga affärer i området
- Det finns endast en väg ut och in i området
- Befintliga vägar är inte dimensionerade för mer trafik i området

- De flesta av övriga fastigheter i området är med 2 våningsplan

KOMMENTAR

En trafikbullerutredning har utförts 2023 på uppdrag av Kungälv kommun och konsekvenser redovisas i planbeskrivningen. Vad gäller bullersituationen som helhet delar länsstyrelsen kommunens bedömning och vidare utredning har inte bedömts som nödvändig. Angående övriga frågor kopplade till trafik se avsnitt "Trafik och parkering" under rubriken VANLIGT FÖREKOMMANDE SYNPUNKTER.

Angående byggnaders höjd se avsnitt "Stadsbild och gestaltning" under rubriken VANLIGT FÖREKOMMANDE SYNPUNKTER.

Service och affärer finns på nära avstånd i olika delar av Kungälv centrum och att använda planområdet för handel är inte aktuellt.

17. PRIVATPERSON 6 (1 PERSON, INKOM 2025-01-28)

Jag motsätter mig detaljplanen Gaffelkremlan 1 i des nuvarande utformning. I förslaget nämns "Bebyggelsens skala och utformning ska ta hänsyn till stadsdelens övergripande stadsbild. Tillkommande bebyggelse kan tillåtas vara högre än omgivande byggnader men utformningen ska anknyta till områdets småskaliga karaktär samt till kringliggande flerbostadshus- och småhusbebyggelse." Och "Befintlig industribebyggelse inom fastigheten föreslås rivas och ersättas av flerbostadshus i ca 4 – 5 våningar. Den nya bebyggelsen regleras bland annat i höjd, takutformning och byggnadsvolym för att anknyta till kringliggande bostadskvarter. Utformningen av bostadskvarteret regleras så att en gårdsyta skapas i mitten av kvarteret."

Eftersom området runtomkring främst består av låg bebyggelse på 1–2 våningar, kan de nya, mycket högre byggnaderna upplevas opassande både estetiskt och när det gäller insyn. Flera bostäder har sina uteplatser bara några meter från området där arbetet planeras vilket inte bara sänker marknadsvärdet på bostäderna men medför också en känsla av att vara iakttagen. Dessutom finns en förskola mitt emot, nuvarande förslaget blir ett väldigt omfattande arbete vilket kan påverka barns säkerhet och välmående inte bara under själva arbetets gång men också i samband med ökad trafik och buller.

Jag ser helt klart positivt på att ytan nyttjas till flerbostadshus eller annan verksamhet men befintliga förslaget är direkt opassande.

KOMMENTAR

Angående för stor skillnad i höjd mellan ny och befintlig bebyggelse se avsnitt "Stadsbild och gestaltning" under rubriken VANLIGT FÖREKOMMANDE SYNPUNKTER.

För allmänt resonemang om avvägning mellan allmänna intressen och enskilda intressen (såsom insyn) samt marknadsvärde på fastigheter se avsnitt "Värdeminskning av fastigheter" under rubriken VANLIGT FÖREKOMMANDE SYNPUNKTER.

Angående barns säkerhet och välmående under byggtid se avsnitt "Störningar och risker i samband med genomförandet" under rubriken VANLIGT FÖREKOMMANDE SYNPUNKTER.

Angående trafiksäkerhet se avsnitt "Trafik och parkering" under rubriken VANLIGT FÖREKOMMANDE SYNPUNKTER.

En trafikbullerutredning har utförts 2023 på uppdrag av Kungälv kommun och konsekvenser redovisas i planbeskrivningen. Sammantaget bedöms den ökade ljudnivå som föreslagen exploatering innebär vara acceptabel. Vad gäller bullersituationen som

helhet delar länsstyrelsen kommunens bedömning och vidare utredning har inte bedömts som nödvändig.

PRIVATPERSON 7 (1 PERSON, INKOM 2025-01-28)

Jag motsätter mig till byggnationen som planeras att ske på Gaffelkremlan 1 av flera anledningar. Exempelvis anser jag inte att det är lämpligt att bygga 4–5 våningshus i ett villa- & bostadsområde med max 2 våningar. För mig och mina grannar kommer även den nya bostaden medfölja mer insyn till våra bostäder och uteplatser. Detta kommer bidra till att bostadsvärdet går ner. Jag utgår från att byggnationen och rivningsarbetet kommer orsaka flera störningar i olika former, t.ex. ljud, skakningar och trafik. Detta är också något jag ser negativt på då det under en lång tid kommer störa många i området. Utöver det anser jag inte heller att det är lämpligt att utföra sådana omfattande byggprojekt när det finns en förskoleverksamhet precis på andra sidan gatan. Hur kommer den ökande trafiken påverka verksamheten? Hur kommer byggnationen påverka barnens ro och vila?

Jag ser positivt på att ytan nyttjas och gärna till bostäder eller verksamheter. Däremot anser jag inte att den detaljplanering som framförts är lämplig att genomföra.

KOMMENTAR

Angående synpunkt att husen är för höga se avsnitt "Stadsbild och gestaltning" under rubriken VANLIGT FÖREKOMMANDE SYNPUNKTER.

Den byggnads uteplatser som yttrandet hänvisar till ligger omkring 50 m från närmsta föreslagna byggrätt, vinklad snett bort från denna. Uteplatserna kommer att synas från föreslagna byggrätter och bedömningen görs att påverkan finns men inte är så betydande att åtgärd behöver vidtas. För allmänt resonemang om avvägning mellan allmänna intressen och enskilda intressen (såsom insyn) se avsnitt "Värdeminskning av fastigheter" under rubriken VANLIGT FÖREKOMMANDE SYNPUNKTER.

För kommentar gällande fastighetsvärden se avsnitt "Värdeminskning av fastigheter" under rubriken VANLIGT FÖREKOMMANDE SYNPUNKTER.

Se avsnitt "Störningar och risker i samband med genomförandet" under rubriken VANLIGT FÖREKOMMANDE SYNPUNKTER.

18. PRIVATPERSON 8 (1 PERSON, INKOM 2025-01-31)

Angående den föreslagna nybyggnationen på Gaffelkremlan 1 vill jag som boende på Helgonagatan X kraftigt ifrågasätta de nuvarande planer som finns. Bebyggelsen som föreslås passar ej in i kvarteret, ökar trafiken vid förskola samt lekplats/fotbollsplan där det idag redan är mycket trafik. Någon form av bostäder kan kanske byggas på tomten men den lämpar sig bättre för ex 6 st små lägre radhus eller liknande om det överhuvudtaget måste byggas där. Det bör finnas bättre mark för flerfamiljshus än denna tomt. Munkegårde är tillräckligt förtätat som det är idag. Är det hyres eller bostadsrätter som planeras?

KOMMENTAR

För kommentar om bebyggelsens omfattning se avsnitt "Stadsbild och gestaltning" under rubriken VANLIGT FÖREKOMMANDE SYNPUNKTER.

För kommentar angående trafik se avsnitt "Trafik och parkering" under rubriken VANLIGT FÖREKOMMANDE SYNPUNKTER.

Detaljplanen reglerar inte upplåtelseform så alla upplåtelseformer är möjliga i olika kombinationer.

19. PRIVATPERSON 9 (2 PERSONER, INKOM 2025-01-31)

Det nya Detaljplan förslaget är inte ok och får absolut inte träda "Laga Kraft" i sitt nuvarande utformande. Planerat planområde passar inte in med övergripande karaktärisering av befintliga bebyggelser i direkt anslutning av föreslagit Detaljplan. Era kommentarer i samrådsredogörelsen (Sidor 7 - 8) under rubriken "Stadsbild planering och gestaltningen" tar inte hänsyn till de befintliga bebyggelser i direkt anslutning av föreslagit plan området. Adresser Helgonagatan XX - XX kommer att få direkt ekonomiska konsekvenser genom minskat bostadsvärde. Utöver detta kommer de få soltimmar (förmiddagar) för de påverkade adresser kommer att försvinna helt. Kort sagt förslaget nybyggnationer är för höga för omgivningen. Detta ser man klart och tydligt på bild 31 på sidan 45 av Planbeskrivningen KS2018/0924. Byggnader av högre karaktär finns längre bort i området och nybyggnation av detta karaktär skulle absolut inte passa på det nya föreslagit Detaljplan. Byggnader på 1 - 2 plan är mycket mer estetiska anpassat på föreslagit planområdet.

Överklagan kommer att bli hög aktuellt om kommunen tar inte hänsyn till de inkomna synpunkter.

KOMMENTAR

Se avsnitt "Stadsbild och gestaltning" samt "Värdeminskning av fastigheter" under rubriken VANLIGT FÖREKOMMANDE SYNUNKTER.

De befintliga husen ligger sydväst om planområdet vilket gör skuggpåverkan begränsad till några få veckor under vår respektive sensommar/höst och gäller inte hela radhuset. Mer om hur kommunen bedömt påverkan på omgivningen finns i avsnittet "Värdeminskning av fastigheter" under rubriken VANLIGT FÖREKOMMANDE SYNUNKTER.

20. PRIVATPERSON 10 (1 PERSON, INKOM 2025-02-03)

Jag har läst igenom de inkomna yttranden från de närboende. Väldigt bra synpunkter överlag. Gemensamt för dessa är att alla vänder sig emot den planerade byggnadshöjden. Det är oacceptabelt tondövt att kommunen väljer att fullständigt skita i oss som bor här och förkastar samtliga synpunkter. Man redovisar ett urval av minimala förändringar i planbeskrivningen med avseende på inkomna synpunkter:

"Detaljplanens syfte har utvecklats för att tydliggöra att hänsyn ska tas till stadsdelens övergripande stadsbild och den nya bebyggelsen utformas så att den anknyter till kringliggande småskaliga bebyggelsemiljö."

I kommentarerna skriver man sedan att: *"Byggnadernas högsta tillåtna nockhöjd kvarstår i enlighet med samrådsförslaget då höjden fortsatt bedöms lämplig i förhållande till den övergripande stadsbilden i området."*

Vi har helt olika analyser av vad som är acceptabelt i den frågan och det kan inte vara ett så svårt att revidera planen och kapa bort ett par våningar?

Angående framtida värdeförändringar på omgivande fastigheter skriver ni att: *"Kommunens bedömning är i detta fall att bostäderna i närområdet fortsatt är lämpliga för bostadsändamål efter att bostäder, istället för småindustri, etablerats på Gaffelkremlan 1."*

Som sagt riktigt tondövt.

Visst...vi kanske kan bo kvar men trivseln är rätt viktig?

Om det överhuvudtaget kommer att gå att sälja så blir det kanske med miljonförluster men det är något man förväntas acceptera i Kungälv?

KOMMENTAR

Se avsnitt "Stadsbild och gestaltning" samt "Värdeminskning av fastigheter" under rubriken VANLIGT FÖREKOMMANDE SYNPUNKTER.

Pernilla Attnäs Björk

Enhetschef planering, mark och exploatering

Sektor Samhällsbyggnad

Maria Örenfors

Planarkitekt

Sektor Samhällsbyggnad

BILAGA 1. LÄNSSTYRELSENS GRANSKNINGSSYTTRANDE



Länsstyrelsen
Västra Götaland

Yttrande 1 (2)
Datum 2025-01-31
Diarienummer 787-2025

Kungälv kommun
hanna.hedin@kungalv.se

Granskningsyttrande över detaljplan för bostäder, Gaffelkremlan 1 och del av Munkegårde 1:1, i Kungälv, Kungälv kommun, Västra Götalands län

Handlingar daterade 2024-12-16 för samråd enligt 5 kap. 22 § plan-
och bygglagen (PBL 2010:900)

Länsstyrelsen 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.

Motiv för bedömningen

Detta yttrande lämnas med stöd av 5 kap. 22 § plan- och bygglagen (PBL). Enligt 5 kap. 22 § PBL ska det av yttrandet framgå om förslaget innebär strida mot någon av de fem ingripandegrunderna.

Länsstyrelsen befarar inte att:

- Riksintresse kommer att skadas påtagligt
- Mellankommunal samordning blir olämplig
- Miljökvalitetsnormer (MKN) inte följs
- Strandskydd upphävs i strid med gällande
- Bebyggelse blir olämplig eller ett byggnadsverk olämpligt med hänsyn till människors hälsa och säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion

Länsstyrelsen Västra Götaland

Yttrande
2025-01-31

2 (2)
787-2025

Beslutande

Företrädare för natur- och vattenavdelningen samt avdelningen för civilt försvar och beredskap har bidragit till beredningen av detta yttrande. Beslutet har fattats av planarkitekt Sara Nylander

Denna handling har godkänts digitalt och saknar därför namnunderskrift.

Kopia (utan bilaga) till:

Länsstyrelsen/
Natur- och vattenavdelningen, Stina Schött
Avdelningen för civilt försvar och beredskap, Linda Tofeldt
Funktionschef Plan och bygg, Nina Kiani Janson