

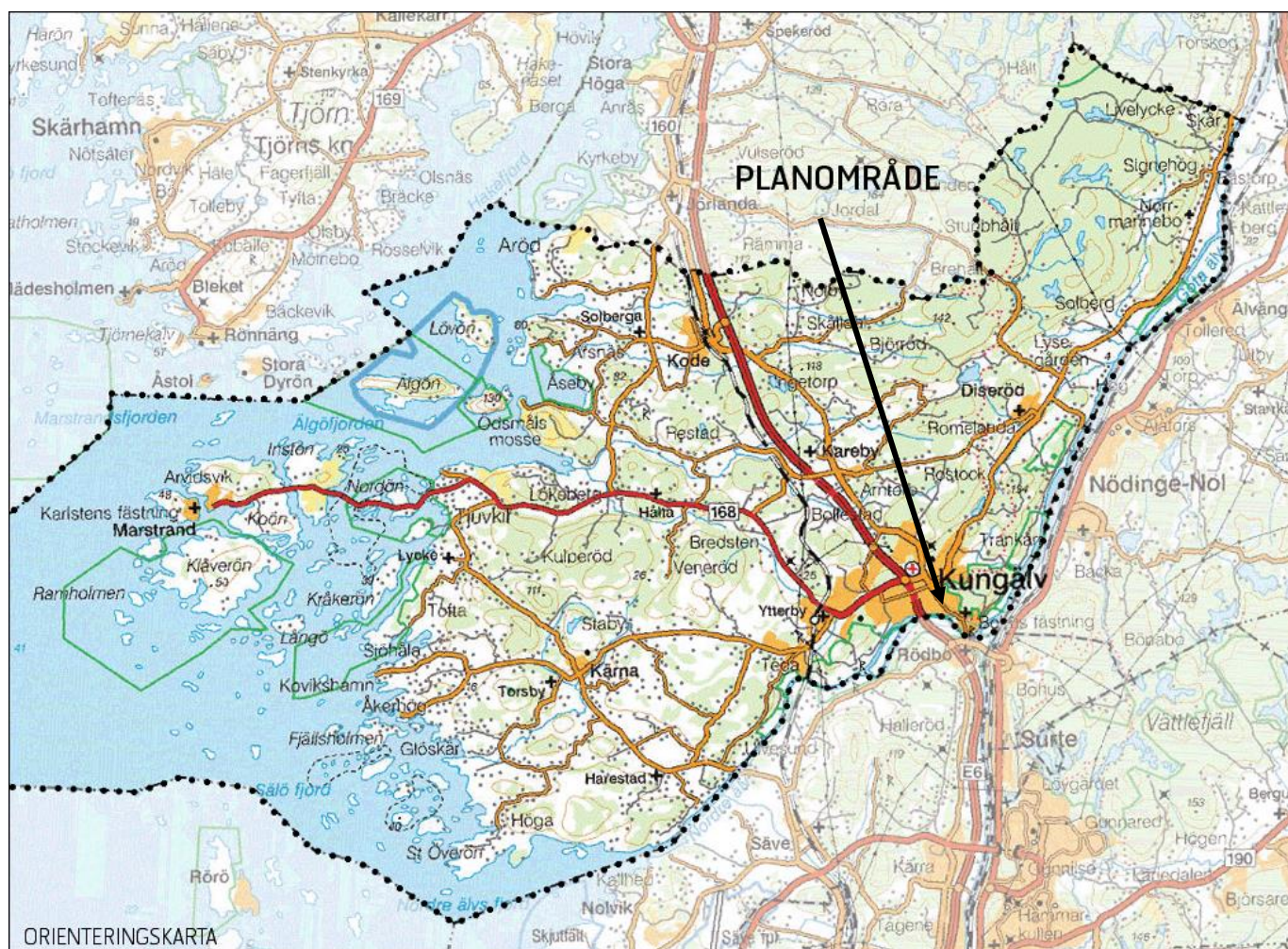
PLANBESKRIVNING

med genomförande

Antagandehandling, dnr KS 2014/1709

2016-03-04, reviderad 2016-06-30

Antagen av Kommunfullmäktige 2016-09-08, Laga kraft 2017-05-22



Detaljplan för

DEL AV KLOCKTORNET 35

Kungälv kommun, Västra Götalands län

PLANERING
SAMHÄLLSBYGGNAD

**KUNGÄLVS
KOMMUN**



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

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

HANDLINGAR	4
BAKGRUND OCH SYFTE	4
FÖRENLIGT MED 3, 4 OCH 5 KAP MILJÖBALKEN	4
PLANDATA	5
Lägesbestämning	5
Areal	5
Markägoförhållanden	5
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	5
Översiktliga planer	5
Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden	6
Program	6
Bostadsförsörjningsprogram näringslivsprogram etc	7
Behovsbedömning/Miljöbedömning	7
Planprocess, beslut och tidsplan	7
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR	8
Mark	8
Bebyggelseområden	10
Friytor	16
Gator och trafik	17
Störningar	18
Teknisk försörjning	21
Administrativa frågor	23
Konsekvenser av planens genomförande	23
GENOMFÖRANDE	24
Organisatoriska frågor	24
Ansvar för anläggningar	25
Avtal och överenskommelser	26
Markförvärv	26

Ansvariga myndigheter/upplysningar	26
Fastighetsrättsliga frågor	26
Ekonomiska frågor	28
Tekniska frågor	28
FORTSATT HANDLÄGGNING	29
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN	29
REVIDERING	30

HANDLINGAR

Planhandlingar:

- Plankarta med planbestämmelser
- Illustrationskarta
- Planbeskrivning med genomförande (denna handling)

Övriga handlingar:

- Fastighetsförteckning
- Samrådsredogörelse
- Behovsbedömning, 2015-06-15
- Geoteknisk utlåtande, Norconsult AB, reviderad 2016-04-18
- Geoteknisk undersökning, GF Konsult AB, 1989-08-14
- Miljöteknisk markundersökning, Sandström Miljö & Säkerhetskonsult, 2015-05-26 samt komplettering, Orbicon AB, 2015-10-28 och komplettering 2016-05-18
- VA- och dagvattenutredning, Norconsult AB, 2015-08-25
- Trafikbullerutredning, ÅF Infrastructure, reviderad 2016-02-09
- Kulturmiljö, Archidea, 2013-10-08
- Luftmiljö haltberäkningar, SMHI, Rapport nr 2015-28
- Vibration: Mätrapport för Södra Gränden 1 och Strandgatan 75, Sprängkonsult, 2011-11-04
- Solstudie, RAK arkitektur + planering AB, 2015-11-24

BAKGRUND OCH SYFTE

Detaljplanens syfte är att möjliggöra en utveckling av Strandgatan med bostäder och lokaler genom att förändra en outnyttjad befintlig byggrätt, samt att gestaltningen sker i samklang med stadsrummet, kvarteret och kulturmiljön.

Planförslaget prövar möjligheten att utöka och ändra en befintlig byggrätt för centrumändamål till att istället omfatta bostadsändamål i våningsplanen ovan entréplanet. I entréplanen föreslås fortsatt centrumverksamhet, med fördel handel och annan service, för att stärka ett levande stadsliv längs Strandgatan. Planen medger även kontor i entréplan. En mindre byggrätt för handel tas bort för att säkerställa utrymme för dagvattenfördröjning.

Bostadsgården som tillskapas föreslås i huvudsak som lek- och grönyta för att skapa en god utemiljö för de boende. Bilparkering föreslås i huvudsak ske genom ett underliggande garage men delvis även på gården.

Intill Norra gränden föreslås ett nytt mindre torg (allmän platsmark) för att tillgängliggöra ytan för allmänheten och förbättra det offentliga rummet vid gränden och Gustaf Hjerpes torg.

Byggnadens utvändiga gestaltning ska ske i samklang med värdena i riksintresset för kulturmiljövård och med befintliga byggnader inom kvarteret. Utformningen ska bidra till att forma Strandgatan till en livfylld stadsgata och handelsstråk.

FÖRENLIGT MED 3, 4 OCH 5 KAP MILJÖBALKEN

Området omfattas av riksintresse för kulturmiljövård. Detaljplanen bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan.

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet är beläget längs Strandgatan i Kungälv centrum. Befintliga byggnader inom fastigheten Klocktornet 35 bildar ett öppet kvarter mot Strandgatan. Innergården utgörs av parkeringsyta, en mindre grönyta samt en nedfart till intilliggande fastighets garage. Större delen av innergården innefattas i planområdet men ytor närmast befintliga hus med entréer och källartrappor planändras inte.



Till höger: Utdrag ur cykelkarta över Kungälv, planområdet markerat med pil.

Areal

Planområdet är ca 2000 kvm.

Markägförhållanden

Fastigheten Klocktornet 35 är enskilt ägd. En gemensamhetsanläggning finns på fastigheten: Klocktornet GA:1 med ändamål utfartsväg samt avlastnings- och vändplats.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

Fastigheten ligger i kommunens centralort Kungälv och inom den del som är ett utpekat centrumområde i översiktsplanen, ÖP 2010, med möjlighet till förtätning och omvandling. ”VISION 2020: En tätare centralort bidrar till ett ökat underlag för kollektivtrafik och service vilket är positivt för hela kommunens utveckling.”

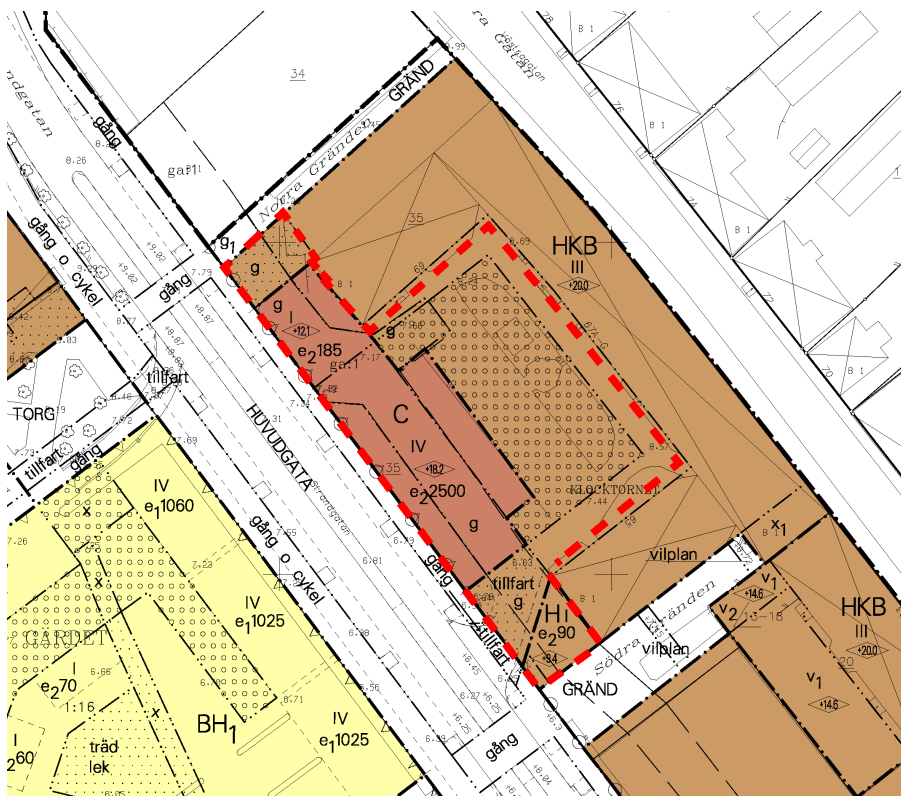
Detaljplanen stämmer överens med översiktsplanen.

Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden

För området gäller sedan tidigare ”Detaljplan för Liljedalsområdet, del av kvarteren Klocktornet och Rhodin, del av Gärdet 1:4 och Gärdet 1:16 m.fl. fastigheter” (detaljplan nr 1795). Detaljplanen är fastställd 2004-03-23 med en genomförandetid på 5 år. Den tidigare detaljplanen anger Centrum, centrumanknuten verksamhet (C) för den outnyttjade byggrätten inom planområdet. Övriga delar av planområdet anges i gällande plan som Handel, kontor och bostäder (HKB). Området i norr som nu förslås som torg är i gällande plan kvartersmark och så kallad ”prickmark”, dvs att marken inte får bebyggas. Större delen av innergården får i gällande plan underbyggas körbart med avsikten garage i två plan.

Liljedalsplanens syfte är ”Att formulera förutsättningarna för stadsutveckling i Kungälv stad byggd på förnyelse, samverkan, funktion och god gestaltning”. För Klocktornet 35 beskrivs utgångspunkten att bygga centrumbebyggelse med inriktning på en blandning av boende, handel, kontor och service.

Det nu aktuella planförslaget innebär bland annat att Centrumbyggrätten utökas och ändras, se mer detaljerat under rubriken *Bebyggelseområden*.



Utdrag ur den äldre detaljplanen Detaljplan för Liljedalsområdet, nr 1795. Nu aktuellt planområde är markerat i rött.

Program

Ett planprogram för Kungälv stadskärna, delen Liljedal, är på samråd under februari/mars 2016. Klocktornet 35 ingår i programområdet och för planförslaget har samverkan skett med planprogrammet.

Bostadsförsörjningsprogram näringslivsprogram etc.

I Bostadsförsörjningsprogram för Kungälv kommun 2013-2022 redovisas övergripande strategier för bostadsförsörjningen samt planeringsberedskapen för nya bostäder. Bebyggelseutvecklingen ska i första hand ske utmed kollektivtrafikstråket: Kungälv-Ytterby och Kode samt i kommunens serviceorter. För att bidra till en hållbar utveckling ska kommunen sträva efter att få en blandad bebyggelse och bostäder med olika upplåtelseform i alla kommunens delar.

Visionen är att Kungälv ska öka sin befolkningstillväxt. Nuvarande politiskt mål i Kungälv är att 2000 nya bostäder byggs inom mandatperioden 2014-2018.

Planförslaget innebär att ca 26 lägenheter kan byggas centralt i Kungälv med närhet till kollektivtrafik och service. Detaljplanen reglerar inte bostadsstorlek eller upplåtelseform.

Behovsbedömning/Miljöbedömning

En behovsbedömning har tagits fram för aktuellt planområde. Kungälv kommun bedömer att planens genomförande inte antas innebära betydande miljöpåverkan så som avses i 6 kap 11§ MB. Planens konsekvenser bedöms kunna hanteras inom ramen för ordinarie planprocess. Utredningar för dagvatten, buller, luft, markmiljö, geoteknik samt kulturmiljö bifogas planhandlingarna. Samråd om behovsbedömningen har skett med Länsstyrelsen som delar kommunens åsikt. Behovsbedömningen, med slutsatsen att detaljplanen inte antas innebära betydande miljöpåverkan, har godkänts av samhällsbyggnadsutskottet 2015-07-02.

Planprocess, beslut och tidsplan

Samhällsbyggnadsutskottet beslutade 2014-10-30 att detaljplan ska upprättas för del av Klocktornet 35 med enkelt planförfarande enligt PBL (2010:900).

Planarbetet startades upp i februari 2015 efter att förändringar skett i Plan- och bygglagen januari 2015. Därför beslutade Samhällsbyggnadsutskottet 2 juli 2015 att planarbetet ska övergå från enkelt planförfarande till standardförfarande enligt PBL (2010:900) i dess lydelse efter januari 2015.



Planprocess vid standardförfarande.

Eftersom planarbetet sker enligt de förändringar i Plan- och bygglagen som skett januari 2015 antas även *Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader* gälla då den trädde i kraft 1 juni 2015 och förhåller sig till förändringarna som skedde i plan- och bygglagen.

Tidsplan:

Samråd	september	2015
Granskning	mars	2016
Antagande	september	2016

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Mark

Mark och vegetation

På fastighetens innergård finns idag en mindre grönyta med två träd men gården utgörs till största delen av asfalterad parkeringsyta och garagenedfart.

Längs Strandgatan finns en trädallé (som inte ingår i planområdet).

Geotekniska förhållanden

Norconsult AB har i juni 2015, reviderat 2016-04-18, skrivit ett geotekniskt utlåtande för området som baseras på en äldre geoteknisk undersökning. I detaljplanen för Liljedalsområdet (fastställd 2004-03-23) hänvisas det till en äldre geoteknisk undersökning, upprättad 1989-08-14 av GF Konsult i Göteborg.

Just tomten Klocktornet 35 har inte undersökts specifikt i nuläget men två sonderingar har gjorts på tomten i den ovan nämnda undersökningen. Marken i området består överst av ett ca 1-2 meter tjockt fyllningslager. Fyllningens tjocklek kan dock variera inom området då tomterna haft olika användningsområden och fyllningen kan lokalt ha fyllts på efter det att undersökningarna utfördes. Under fyllningen återfinns lera. Djupet till fast botten på Klocktornet 35 är ca 17-18 m närmast Strandgatan.

Leran bedöms vara högsensitiv på större meters djup, vilket gör att den bör betraktas som kvicklera. Detta innebär att leran är mycket känslig för omröring och vibrationer.

Idag återfinns en byggnad på tomten Klocktornet 35. Byggnaden är högst troligt pålgrundlagd.

Inför byggstarten för ny planerad byggnad på tomten bör de geotekniska förhållandena utredas ytterligare. Detta pga. den sättningskänsliga leran i området. Stabilitetsmässigt bedöms det inte finnas några problem då tomten ligger på ansenligt avstånd från Nordre Älv. Detta understryks även i e-postmeddelande från SGI från 2015-05-04.

Vid en tidig bedömning bedöms Klocktornet 35 vara lämpligt för uppförande av ny byggnad med tillhörande parkeringsgarage. Dock behöver området utredas mer i detalj inför byggskede för att få kännedom om djupet till fast botten, om sprängning kan komma att vara aktuellt samt lerans sättningssegenskaper.

Förorenad mark

Sandström Miljö & Säkerhetskonsult AB har under våren 2015 genomfört en miljöteknisk markundersökning av fastigheten Klocktornet 35. Syftet var att undersöka fastigheten med avseende på eventuella föroreningar i marken och grundvattnet, samt att bedöma om dessa eventuella föroreningar kan utgöra någon risk för miljö och hälsa.

Då undersökningsområdet i framtiden kommer att exploateras för bostäder har utgångspunkten för bedömningen av petroleumprodukter och metaller i jord varit Naturvårdsverkets generella riktvärden för känslig markanvändning (KM).

Föroreningar av alifater C12-C16, C5-C16, C16-C35 och aromater C10-C16 över Naturvårdsverkets riktvärde för KM, men under riktvärdet för mindre känslig

markanvändning (MKM), har påträffats i den naturligt avsatta leran. Det har även uppmätts en halt av PAH-H över KM, men under MKM.

En kompletterande miljöteknisk markundersökning har gjorts efter samrådet. Föroreningen med alifater och aromater har avgränsats. PAH föroreningen har avgränsats vertikalt men inte horisontellt. Ingen uppskattning av volym förorenad mängd PAH:er finns men bedömningen är att denna förorening inte har så stor omfattning. Dessa föroreningar kommer att transporteras bort i samband med schaktarbetena och ska transporteras till godkänd mottagningsanläggning.

Metallföroreningar har påvisats i grundvattnet av nickel och zink. Dock bedöms avståndet till Nordre älv (cirka 400 meter) innebära en sådan utspädning att det inte finns någon risk för negativ påverkan på älven. Vidare bedöms halterna inte utgöra någon miljö- eller hälsorisk. Källan till föroreningarna i grundvattnet är inte känd. Eventuellt länsvatten/schaktvatten ska analyseras för metaller i samband med schaktarbeten och vid behov renas.

Låga halter eller inga halter över rapporteringsgränsen uppmättes av petroleumprodukter i grundvattnet. Ingen risk för miljö eller hälsa bedöms finnas med avseende på dessa ämnen.

Undersökningen påvisade att det finns en eldningsoljecistern kvar i marken. Denna ska tas upp i samband med efterbehandlingen.

Kompletterande undersökningar har gjorts avseende markmiljön (klorerade lösningsmedel) efter granskningen. Resultatet från undersökningarna visar inga halter av klorerade lösningsmedel i det ytliga- eller djupare liggande grundvattnet inom fastigheten. Vid porgasprovtagningar i fyllnadsmaterialet inom fastigheten påträffades inte heller några halter av klorerade lösningsmedel. Vidare påvisades inga halter klorerade kolväten i trädveden i de två träd som finns inom fastigheten. Det finns inget i undersökningen som tyder på att det skulle förekomma en förorening av klorerade kolväten inom fastigheten som skulle utgöra någon miljö- eller hälsorisk. Inga vidare undersökningar bedöms nödvändiga.

Radon

Närliggande Fontinberget har höga markradonvärden. Vid byggnation kan åtgärder såsom radonsäker konstruktion behöva vidtas för att klara gällande gränsvärden för radonhalter inomhus. Om sprängning sker gäller det att vara uppmärksam eftersom bergarten innehåller radon.

Risk för höga vattenstånd

I kommunens översiktsplan ÖP 2010 finns riktlinjer för lägsta golvnivå i nybyggnation för att minska översvämningsrisken från havet och älven. För älvstranden gäller: ”golvnya för ny byggnation av samhällsviktiga funktioner och sammanhållen bostadsbebyggelse ska normalt alltid överstiga +3,2 meter och bör överstiga +4,2 meter.” Samma riktlinjer gäller för verksamheter. Lägsta golvnivå för verksamheter och bostäder kommer ligga över +4,2 meter och följer därmed riktlinjerna i översiktsplanen. Ett garage i källarplan kommer att byggas, vilket på längre sikt riskerar att svämmas över vid högt vattenstånd i älven. Byggnadstekniska åtgärder ska vidtas för att minska risken för översvämmat garage vid stora regnmängder.

Efter samrådet har en planbestämmelse förts in om att anläggningar och tekniska installationer under nivån +4,2 ska översvämningsssäkras. Med tekniska installationer menas exempelvis el, värme, ventilation och hiss. Garaget är exempel på anläggningar som måste

skyddas från översvämning. Konstruktionen behöver vara vattentät och tillfarter vara säkrade mot översvämning.

Fornlämningar

Det finns inga kända fornlämningar inom området.

Bebyggelseområden

Befintlig bebyggelse

På fastigheten finns idag befintliga flerbostadshus från 1960-talet med hyresrätter. Längs Västra gatan finns butikslokaler i bottenplan. Längs Norra gränd finns butik/kontor med sluten fasad utan entré. Mot Västra gatan har byggnaden 3 våningar + takvåning. Marken sluttar nedåt mot Strandgatan och byggnadsdelen närmast Strandgatan har 3 våningar samt källarplan med garage. Byggnaderna har olika uttryck mot Västra gatan och in mot gården/Strandgatan. Mot Västra gatan är byggnaden putsad i en ljus färg och har omsorgsfulla detaljer såsom koppartak och smidesdetaljer i balkonger. Byggnaden utgör en stor del av affärsstråket av Västra gatan och upplevs som relativt lång i förhållande till de kortare fasaderna på andra sidan gatan. Mot Strandgatan har fasaden efter tilläggsisolering täckts av skivmaterial i tegelimitation i ljus gulvit färg.



Befintliga byggnader på fastigheten med gård och parkering mot Strandgatan



Samma byggnad mot Västra gatan med andra material och uttryck

På södra sidan om Strandgatan finns Liljedalskvarteret som byggdes i början av 2000-talet. Det är bostadshus med handel/verksamheter i delar av bottenplan medan andra delar av bottenplan utgörs av upphöjda bostadslägenheter. Husen består av tre våningar med en fjärde indragen våning i tidstypisk anda. Fasaderna är putsade i mustiga kulörer i rött, grönt och gult.



Vy från Norra gränden mot Gustaf Hjerpes torg och Liljedalskvarteret. Till vänster i bild föreslås en ny torgyta som öppnar upp gränden och ansluter till det befintliga torget på andra sidan Strandgatan.

Ny bebyggelse

Planförslaget innebär att ca 26 nya lägenheter och ca 300 kvm (LOA, lokalarea) för butiker/kontor/restaurang möjliggörs i Kungälv's stadskärna. Lokaler föreslås i bottenplan och bostäder i övriga våningsplan. Efter samrådet förtydligas planbestämmelserna för användning av kvartersmark, bl.a. att komplementfunktioner för bostäder (såsom förråd, miljörum) medges i bottenplan, dock inte mot Strandgatan eftersom det är viktigt för gatulivet att det är publika lokaler mot gatan.

Planen innebär att den mindre byggrätten intill torget i norr medger byggnation i en våning, och att den större byggnaden kan bli fem våningar samt vindsvåning, till skillnad mot nu gällande plan som tillåter fyra våningar. Höjderna på byggnaderna regleras i detaljplanen men inte antal våningar. Efter samrådet har höjderna tydliggjorts och justerats något för att bättre passa ändamålet och omgivningen. Byggnaderna placeras i liv med Strandgatan för att stärka gaturummet.

Övriga förändringar som detaljplanen medför jämfört med tidigare detaljplan är bland annat att ett nytt torg/platsbildning möjliggörs intill Norra gränd. Byggrätten för en butik i södra delen (H, handel) tas bort för att ge utrymme för dagvattenfördröjning för fastigheten. Planförslaget möjliggör även garage under byggnaden och att garaget kan få en större

utbredning under innergården än tidigare detaljplan. Gemensamhetsanläggningen (tillfarten) kan få en annan utbredning.



Fasad mot sydväst, Strandgatan. Förslagskiss från exploatören. (RAK arkitektur + planering AB, 2016-02-05)



Fasad mot sydost.. Förslagskiss från exploatören. (RAK arkitektur + planering AB, 2016-02-05)

Bostäder

Planförslaget innebär bostäder i våningsplanen två till fem samt vindsvåning. På vindsvåningen skulle bostäder kunna vara möjligt, exempelvis genom att våning 5 får etagelägenheter. Detta under förutsättning att bra ljusförhållanden kan åstadkommas. Alternativt en gemensamhetslokal för boende på vindsvåningen. Mot gården medges takkupor för ljusinsläpp och en terrass på utbyggnaden mot gården är möjlig. Mot Strandgatan kan takfönster ge visst ljusinsläpp, men de ska placeras i takets riktning och inte vertikalt som takkupor.

Komplementfunktioner för bostäder (såsom förråd, miljörum) medges i bottenplan, dock inte mot Strandgatan.

Upplåtelseformen för bostäderna är tänkt som bostadsrätt men regleras inte i detaljplanen. På grund av höga bullernivåer längs Strandgatan behöver lägenheterna vara genomgående så att minst hälften av bostadsrummen kan placeras mot gården som är tystare samt få tillgång till uteplats mot gården.

Arbetsplatser, övrig bebyggelse

Planförslaget innebär nya verksamhetslokaler med möjlighet för nya arbetstillfällen.

Offentlig service

Planförslaget innebär inte någon ny offentlig service men planområdet har med sitt centrala läge närhet till ett stort utbud av befintlig service. Övre Fontinskolan, med elever från förskoleklass till och med årskurs 6, ligger ca 400 meters gångväg från planområdet. Thorildskolan är en högstadieskola som ligger på ca 700 meters gångavstånd. Floraparkens förskola är den närmsta kommunala förskolan och ligger bakom Nytorget, på ca 600 meters avstånd.

Kommersiell service

I närområdet finns ett stort utbud av service. Längs Strandgatan är det idag framförallt butiker men även t.ex. frisör och gym.

Det nuvarande ändamålet för den outbyggda byggrätten är Centrum/centrumanknuten verksamhet, vilket innebär en kombination av handel, service, kontor, samlingslokaler och andra verksamheter som ligger centralt eller på andra sätt ska vara lätta att nå. Centrumändamålet, med samma definition som tidigare, gäller även fortsatt för byggnadens entréplan mot Strandgatan. Här föreslås framförallt butiker men även annan utåtriktad verksamhet såsom bankkontor eller mäklare skulle kunna vara lämpligt. Planbestämmelsen K (kontor) har tagits bort efter samråd eftersom kontor ingår i C, Centrumverksamhet. Det är ur stadsbyggnadsperspektiv viktigt att det finns utåtriktad verksamhet i entréplan. Detta för att förbättra kvalitéerna längs Strandgatan som trevlig butiksgata som kompletterar Västra gatan som handelsstråk och en gata man gärna promenerar längs med.

I norra delen längs Strandgatan finns i gällande detaljplan en outnyttjad byggrätt i en våning för centrumverksamhet. Här föreslås fortsatt centrumverksamhet, med fördel café/restaurang eller annan publik verksamhet som riktar sig mot det föreslagna torget. Tanken är att det ska finnas möjlighet för uteservering på det nya torget med bra solläge. Eventuellt kan uteservering ske på taket. Planförslaget innebär att mindre justeringar görs i byggrätten, bl.a. höjdsättning, för att öka genomförbarheten av planen. Totalhöjden närmast befintligt hus har satts så att nybyggnationen placeras under höjden för befintliga balkonger. Mot Strandgatan tillåts en något högre höjd för att öka genomförbarheten av byggnationen och den har justerats efter samrådet för att få samma höjd som byggnaden längs Norra gränd.

Det ska vara möjligt för de boende att gå in till gården mellan de nya byggnaderna och därför markeras på plankartan en yta som inte får bebyggas (prickmark).

Planförslaget innebär att en mindre byggrätt för handel (H) i södra delen av planområdet tas bort. Detta för att ge plats åt fördröjningsmagasin för dagvatten som föreslås ske under mark men där byggnation inte kan ske ovanpå.

Tillgänglighet

Att samhället är tillgängligt för alla är en viktig rättighetsfråga. Var femte person i Sverige har någon form av funktionsnedsättning. De har samma rätt till ett liv i oberoende och att fullt ut kunna delta på livets alla områden som de övriga 80 %. Utgångspunkten är FN:s konvention om rättigheter för personer med funktionsnedsättning, där artikel 9 särskilt behandlar den fysiska miljön. Att göra samhället mer tillgängligt för personer med funktionsnedsättning gynnar alla. Det är exempelvis lättare att manövrera en barnvagn där tillgängligheten är god. Boverkets rekommendationer kring tillgänglighet ska därför följas. Kommunen ser positivt på ytterligare förbättringar jämfört med kraven i BBR (Boverkets byggregler) och Boverkets rekommendationer. Exempel på detta finns i kommunens basutformningsprogram för

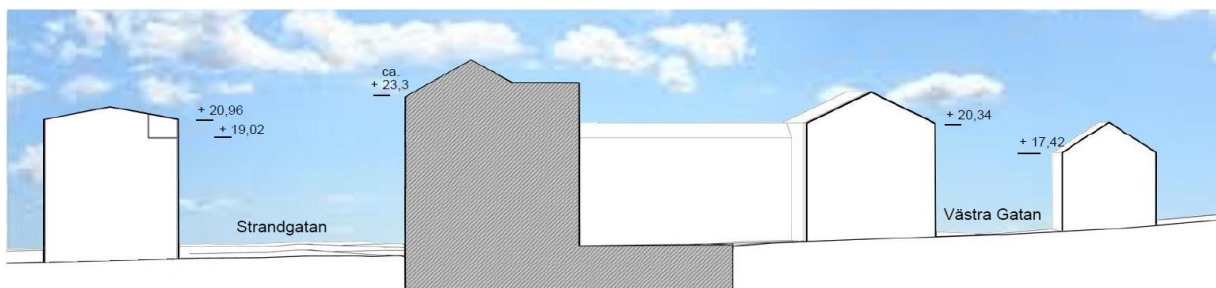
bostäder. För butikslokalerna i bottenplan är entréerna särskilt viktiga ur tillgänglighetssynpunkt.

Byggnadskultur och gestaltning

Bebyggelsen och tomtindelningen på Västra gatan utgör ett område av riksintresse för kulturmiljövården. Planområdet omfattas av riksintresset. För att få en djupare beskrivning av värdena i riksintresset har Archidea på uppdrag av Kungälv kommun gjort en tolkning för delar av riksintresset och Länsstyrelsens motivering av riksintresset. Utredningen bifogas planhandlingarna.

Planområdet ligger i den del av riksintresset som i beskrivningen kallas ”centrumområdet” där de flesta hus har affärer i gatuplanet och lägenheter på våningarna ovanför. Omfattande delar av bebyggelsen revs och fick ett helt nytt utseende på 1950- till 1970-talen. Den äldre trähusbebyggelsen har därmed delvis blandats upp av modernare inslag.

För fastigheten Klocktornet 35 uppfördes befintligt bostadshus troligtvis under början av 60-talet (bygglov från 1959). Nybyggnationen inom aktuellt planområde blir en del av det befintliga kvarteret inom Klocktornet 35 samt förstärker det. Byggnaden riktar sig snarare mot Strandgatan än Västra gatan och påverkan på riksintresset för Västra gatan bedöms inte påverkas i någon större utsträckning. Planförslaget kan bidra positivt till riksintresset genom att kvarteret förstärks, skapar ett mervärde för Norra gränd genom torgbildningen samt de nya verksamheterna i entréplan förstärker befintlig handel längs Västra gatan och Strandgatan. Byggrättens nockhöjd innebär fem hela våningsplan samt vindsvåning med sadeltak. Befintlig byggnad har mot Västra gatan tre våningar samt vindsvåning med brutet tak. Att den nya byggnaden är högre än befintliga byggnader bedöms inte påverka riksintresset längs Västra gatan.



Sektion genom kvarteret som visar förslag från exploatören på ny byggnad. (RAK arkitektur + planering AB, 2016-02-05).

Att stärka kvartersstaden är viktigt för helhetsupplevelsen av området och Strandgatans gaturum. Nybyggnationen innebär att kvarteret läks ihop och att den befintliga gården blir omsluten på ett positivt sätt. Fasaderna mot gata som blir en tydlig del av kvarteret ska relatera till befintliga byggnader, bl.a. genom färgsättning med ljusa färger och med accentfärger i byggnadsdetaljer, exempelvis runt fönster som är vanligt längs Västra gatan. Byggnadselement såsom balkonger medges också i accentfärger. Som fasadmateriäl föreslås puts som knyter an till befintligt 60-talshus på fastigheten samt till Liljedalskvarteret på andra sidan Strandgatan. Byggnadsdelen mot gården ska gestaltas med ett annat uttryck än huvudbyggnaden så att den relativt stora byggnadskroppen upplevs slankare. Detta kan ske genom exempelvis takutformning (låg lutande tak eller terrass), material och färgsättning. Vertikala element och vertikala indelningar bör stärkas i fasaden, framförallt mot Strandgatan, för att få en ökad variation och få ner skalan på den relativt långa byggnaden. En lång fasad kan upplevas ännu längre om de horisontella elementen förstärks men kan brytas ner i skala

om vertikala indelningar görs, exempelvis så som gjorts i Liljedalskvarteret på andra sidan Strandgatan.

Takkupor är inte lämpliga mot Strandgatan, den främsta anledningen är att byggnaden inte ska upplevas alltför hög (som ett sexvåningshus istället för femvåningshus), men även ur gestaltningssynpunkt. Mot gården kan mindre takkupor medges. Tekniska installationer bör inte placeras på taket mot Strandgatan utan i så stor utsträckning som möjligt mot gården. Eftersom det är svårt att lösa placering av hissar på annat sätt kan mindre schakt tillåtas på taket mot Strandgatan med genomtänkt utformning.



Fotomontage Strandgatan som visar förslag från exploatören. (RAK arkitektur + planering AB, 2016-02-08)

Detaljerings och öppenhet i utformningen av fasaden i entréplan är viktig för upplevelsen av gaturummet och för att det ska bli en attraktiv miljö att röra sig på, särskilt för fotgängare och cyklister. En tydligt markerad bottenvåning med verksamheter förstärker också Strandgatan som affärsstråk. Vertikaliteten i hela byggnadens fasad är viktig och därför har planbestämmelsen på plankartan förändrats efter samråd så att enbart den öppna karaktären blir bindande i gestaltningen av bottenplan.

Befintlig byggnation i kvarteret samt inom riksintresset har mestadels sadeltak eller brutna tak. Nybyggnationen ska utföras med sadeltak för att stärka anknytningen till riksintresseområdet.

Torg/platsbildning

Mellan nybyggnationen och Norra gränd föreslås en överdäckning av befintlig garageinfart. Överdäckningen möjliggör för en torgyta/platsbildning i solläge och kan bidra till en mer stadsmässig och attraktiv Strandgata. Utformningen bestäms inte i planhandlingarna utan gestaltningen och användningen får arbetas fram i ett större sammanhang med övriga stadsrum i närområdet. Platsbildningen möjliggör att Norra gränd öppnas upp mot Strandgatan och ger också en koppling till Gustaf Hjerpes torg på andra sidan Strandgatan. Torget kan ge möjlighet för en uteservering för café/restaurang i byggrätten intill.

Solförhållanden

Efter samrådet har solstudier gjorts för att visa solförhållanden för befintliga bostäder och för nytillkomna bostäder. Solstudierna bifogas granskningshandlingarna, se utdrag på nästa sida.

Solförhållandena för befintliga hus och för gården kommer delvis försämrats jämfört med idag men det är inte så stora skillnader mellan planförslagets femvåningshus och tidigare detaljplans fyrvåningshus.

Kommunens bedömning är att de allmänna intressena av fler bostäder i centralt kollektivtrafiknära läge, mer handel längs Strandgatan och förbättring av stadsrummet överväger de enskilda intressena av skuggning.

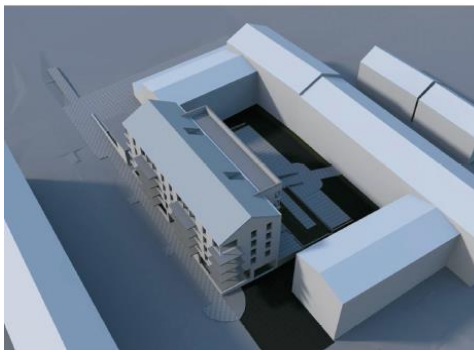
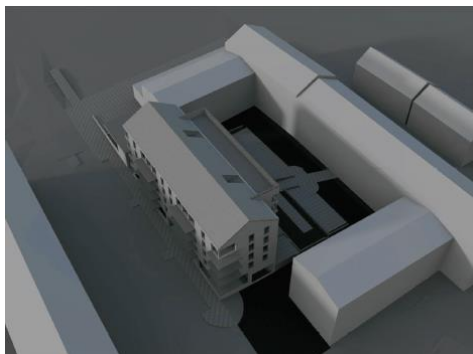


Bild 1 (ovan vänster): Vår/höstdagjämning (20 mars, 22

september) kl.17

Bild 2 (ovan höger): Sommartid (21 juni) kl.17

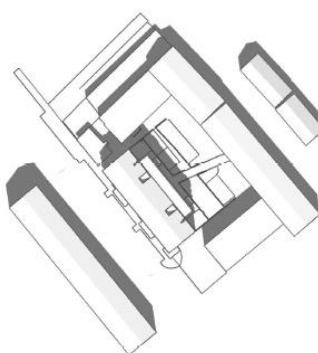


Bild 3 (ovan vänster): Vår/höstdagjämning (20 mars, 22 september) kl.12

Bild 4 (ovan höger): Sommartid (21 juni) kl.12

Friytor

Lek och rekreation

Ambitionen är att en trevligare innergård än dagens ska anläggas ovanpå det framtida parkeringsgaraget, med mer grönyta och plats för lek. Detta säkerställs på plankartan genom bestämmelserna *plantering* och *lek*. Dock tillåts fortfarande parkering, bl.a. för besök och för personer med rörelsehinder. Gården ska kunna användas av alla boende runt gården, både i de befintliga husen som i det nya, även om det skulle vara så att fastigheten skulle komma att delas. En bestämmelse finns på plankartan att gården ska vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning.

Naturområden

I centrala Kungälv finns parker såsom Västra parken, Älvparken och Bäckparken. Fontins naturreservat och friluftsområde ligger ca 1 km öster om planområdet.

Gator och trafik

Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik

Strandgatan är en huvudgata genom centrala Kungälv där många funktioner ska samsas. Idag finns gångyta och cykelbana på västra sidan av gatan. På östra sidan intill fastigheten finns en gångbana som är ca 2,6 meter bred och upplevs relativt smal mellan parkerade bilar och fastighetsgräns. Det är viktigt att entréer till bostäder och lokaler sker från Strandgatan och från den nya torgytan för att fler personer ska röra sig längs Strandgatan vilket bidrar till ett mer livfullt stråk. Dörrarna ska utföras som skjutdörrar eller vara indragna på ett sådant sätt att dörrarna inte slås upp i den smala gångbanan.

Kollektivtrafik

Fastigheten ligger i Kungälv stadskärna och har idag mycket god tillgång till kollektivtrafik längs Strandgatan med bl.a. bussen Grön express som går var 5:e till 10:e minut till Göteborg under högräsk. Buss 1 går dagtid var 15:e minut till Bohus och till Ytterby. Bussar norrut går från hållplats Kungälvsmotet intill E6. Kungälv nuvarande busstation finns på gångavstånd ca 300 meter. Det nya resecentrum som planeras intill E6 ligger på gångavstånd ca 1 km.

Utfarter, varumottagning

Tillfart till fastigheten sker idag från Strandgatan i en gemensam tillfart med grannfastigheten i norr. Tillfarten från Strandgatan kommer att ske i ungefär samma läge som idag men tillfarten till grannfastigheten kommer sedan att ske genom garaget. Tillfarten säkrställs idag genom gemensamhetsanläggning. Planförslaget innebär att en omprövning av gemensamhetsanläggningen behöver göras. Gemensamhetsanläggningens exakta utbredning fastställs av Lantmäteriet. Hela garageplanet inom planområdet möjliggörs för gemensamhetsanläggning men bör delas upp för tillfart respektive parkering. Tillfarten föreslås dock smalnast av och justeras något i läge i syfte att möjliggöra för en effektivare användning av källarplanet samt att ge utrymme för hisschakt mellan tillfarten och fastighetsgräns mot Strandgatan. Det planerade garaget innebär att den nuvarande vändmöjligheten i gemensamhetsanläggningen behöver lösas på ett annat sätt och eventuellt tas bort. Redan i den nu gällande detaljplanen försvåras vändmöjligheten i det fall byggnation skulle ske. Takhöjden i garaget är planerat utifrån höjden på nuvarande garageport till fastigheten Klocktornet 34, vilket innebär att större fordon (exempelvis sopbil) inte kan ta sig ner i garaget. Se vidare under rubriken *Avfall*.

För nybyggnationen på Klocktornet 35 bör tidsbegränsad lastzon kunna anordnas i parkeringszonen längs Strandgatan för varumottagning och sophämtning. Se vidare under rubriken *Avfall*. Varumottagning för verksamheter i befintlig byggnad på Klocktornet 35 bedöms inte påverkas då deras varumottagning sker från Västra gatan.

Parkering

Utifrån fastighetens centrala läge och kommunens ambition om ökat cyklande så ska cykelparkering för boende, besökare och anställda anordnas på fastigheten, med fördel väderskyddade och med möjlighet att låsa fast cykeln. Cykelparkeringen ska placeras så nära entréer som möjligt.

Hyresgäster i befintliga byggnader på fastigheten, både boende och verksamhetsutövare, har idag reserverad bilparkering på den yta som planeras för nybyggnation. Det finns idag 48 platser som markparkering. Det finns även ett fåtal parkeringar i garage i befintlig byggnad som inte berörs av planförslaget. Parkeringsbehovet för befintliga hyresgäster samt för

nybyggnationen behöver lösas i så stor utsträckning som möjligt inom fastigheten, framförallt för besökare, boende och personer med rörelsehinder. De parkeringsplatser som finns idag är reserverade och för tillfället uthyrda. Vid inventeringar har det dock visat sig att parkeringen inte är fullbelagd. Parkeringsplatserna bör därför kunna användas av fler om de samnyttjas bättre.

Planförslaget ger möjlighet för parkeringsgarage under nybyggnationen samt under gården. Parkeringsplatserna behöver tillgodose p-behovet för både befintlig och ny byggnation. Om p-platserna blir tillståndsparkering istället för reserverad parkering ges möjlighet för en minskning med 20 % av p-platserna för befintlig byggnation. Tillståndsparkering innebär att istället för att en hyresgäst har en specifik p-plats så får hyresgäster med parkeringstillstånd parkera på vilken plats som helst i garaget som är ledig. Det möjliggör ett större samnyttjande av platserna. Då behöver 38 av de nuvarande 48p-platserna ersättas efter ombyggnationen.

För planområdet gäller den p-norm som används i Kongahälla-projektet vilket innebär 8 p-platser per 1000 kvm BTA bostäder respektive 15 p-platser per kvm BTA kontor och 27 p-platser per 1000kvm BTA annan handel än livsmedelshandel. För nybyggnationen enligt exploatörens skissförslag skulle det innebära ca 21 p-platser för 2600 kvm BTA bostäder och ca 10 p-platser för 350kvm BTA butik. Det kan behövas fler eller färre p-platser beroende på hur byggrätten nyttjas.

Det nya parkeringsgaraget ger möjlighet för ca 42 p-platser. För att kunna anordna fler p-platser är ett alternativ ett andra våningsplan med garage, vilket är föreslaget i tidigare detaljplan. Detta ges även möjlighet för i denna detaljplan men är en kostsam lösning. På gården löses enligt exploatörens skissförslag upp till 16 p-platser. Delar av gården ska anordnas för lek och grönytor. Det är därför lämpligt med färre p-platser på gården (ca 10st) och istället utöka lek/grönytan. P-platser på gården bör framförallt anordnas för besökare, personer med rörelsehinder och eventuellt poolbil.

Hela parkeringsbehovet för befintlig och ny byggnation kommer troligtvis inte kunna lösas inom planområdet utan behöver delvis lösas på annan plats genom parkeringsfriköp. Det finns idag kommunala parkeringsplatser inom gångavstånd från planområdet och kommunen planerar för nya parkeringsanläggningar (se planprogram för Liljedal). Det är framförallt p-platser för verksamheter (ca 10 st) och delvis för boende (ca 7 st) som behöver friköpas. Behovet fastställs i bygglovsskedet då BTA för bostäder/lokaler samt parkeringslösning redovisas.

En del av parkeringsplatserna i garaget ska vara tillgängliga även för boende i befintliga hus på fastigheten. På plankartan finns bestämmelsen ”g” för att möjliggöra en gemensamhetsanläggning för parkeringsgaraget.

Störningar

Vibration

Mätning av vibrationer görs enligt Svensk standard SS 460 48 61: "Mätning och riktvärden för bedömning av komfort i byggnader". Enligt den bedömning som är gjord i samband med framtagningen av angivna riktvärdena i svensk standard, anses att mycket få människor upplever vibrationer under skiktet ”Måttlig störning” som störande. Måttlig störning innebär vägd hastighet 0,4 – 1,0 mm/s RMS. Ett högre värde än 1,0 bedöms som ”sannolik störning”.

Boende i befintligt hus på Klocktornet 35 och boende på andra sidan Strandgatan har känt av vibrationer. Troligtvis uppkommer vibrationerna då tyngre fordon passerar ”vägguppen” på Strandgatan. I den mätning (*Sprängkonsult, 2011*) som gjorts för fastigheten på andra sidan Strandgatan uppmättes komfortvärden över 0,4 mm/s RMS vägd hastighet vid enstaka tillfällen (som högst 0,5 för Södra Gränden 1 och 0,41 för Strandgatan 75). Byggrätterna för bostäder inom aktuellt planområde ligger på något längre avstånd från storkällan ”vägguppen” än bostäderna i mätningen.

Det är troligt att det finns viss risk för vibrationer även för byggrätterna inom planområdet och därför behöver detta tas hänsyn till och studeras närmare vid detaljutformning, projektering och byggnation. Gällande riktvärden för vibration ska tillämpas vid nybyggnation. Exempel på tekniska lösningar kan förutom pålning vara betongstomme med inte alltför stora spännvidder, betongväggar och ytterfasad. En planbestämmelse har införts på plankartan efter samrådet ”*Grundläggning ska ske med pålar*”.

Lukt

Lukter kan upplevas på olika sätt och lukt kan upplevas som en störning i boendemiljön. Lukt från Göteborgs Kex sprider sig över centrala Kungälv periodvis. Kexfabriken har funnits på nuvarande plats i över 100 år och har blivit en del av Kungälv. Den har en stark ställning både bland invånare och besökare och förmedlar något positivt. Att det luktar exempelvis vaniljkex eller pepparkaka i centrum är därför inget som antas påverka planområdet eller boendemiljön negativt.

Luft

Miljökonsekvensnormer för luft bedöms klaras men det finns osäkerheter kring om utvärderingströsklar överskrids för kvävedioxid (NO₂) och partiklar. En luftmiljöutredning (*SMHI, Rapport Nr 2015-28*) har tagits fram som redovisar prognosticerade luftmiljöförhållanden för Kungälvs centrum 2030. Beräkningarna redovisar hur haltnivåerna fördelar sig över området, i form av ytmedelvärden med upplösningen 25x25 meter. Halter i gaturum och närmare gator och vägar än 10-15 meter kan vara högre. Miljökvalitetsnormerna klaras i beräkningarna för kvävedioxid och bensen längs Strandgatan, för både årsmedelhalt (NO₂ och bensen) samt tim- och dygnsmedelvärden (NO₂). Vad gäller partiklar klaras årsmedelvärdet för PM10 och PM2,5 (µg/m³) medan 90-percentilen av dygnsmedelvärdet för PM10 överskrider nedre utvärderingströskeln marginellt. Kontinuerliga beräkningar för Kungälvs centrum kommer därför fortsatt ske, under tillsyn av kommunens miljöenhet.

Vädringsventiler och luftintag ska undvikas att placeras mot Strandgatan.

Buller

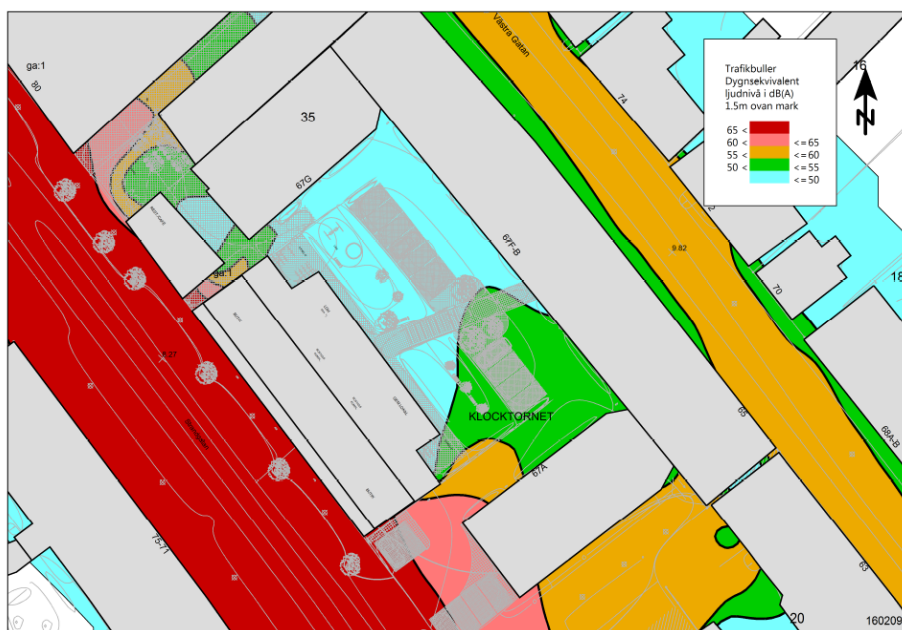
En trafikbullerutredning har tagits fram för den föreslagna bebyggelsen och har reviderats efter samråd med en sjätte bostadsvåning och uppdaterade trafikmängder (*ÅF, 2016-02-09*). Bullerberäkningar visar att fasaden mot Strandgatan är den mest bullerutsatta. Vid bostadsfasad beräknades ljudnivån till som högst 66 dBA. Vid den tystare sidan mot gården har ljudnivån beräknats uppfylla riktvärden enligt regeringens förordning. Mot gården kan riktvärdet för uteplats uppfyllas. Slutsatsen är att det går att uppfylla ljudnivåerna utomhus enligt regeringens förordning SFS 2015:216 under förutsättning att minst hälften av bostadsrummen är vända mot gård med ekvivalent ljudnivå ≤ 55dBA och att varje lägenhet får en uteplats på eller mot gård där riktvärdet uppfylls.

Riktvärdet för uteplats (50dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå) kan uppfyllas vid fasad mot innergård förutom i några beräkningspunkter. Uteplatser i anslutning till lägenhet kan därmed uppfylla riktvärdena. Balkonger mot Strandgatan är möjligt som komplement till den uteplats som uppfyller riktvärdet. Byggnadstekniska lösningar bör prövas för att åstadkomma lägre ljudnivå på balkongerna. Riktvärdena för en gemensam uteplats kan uppfyllas för en stor del av gårdsytan, se vidare i bullerutredningen och bullerkartorna nedan.

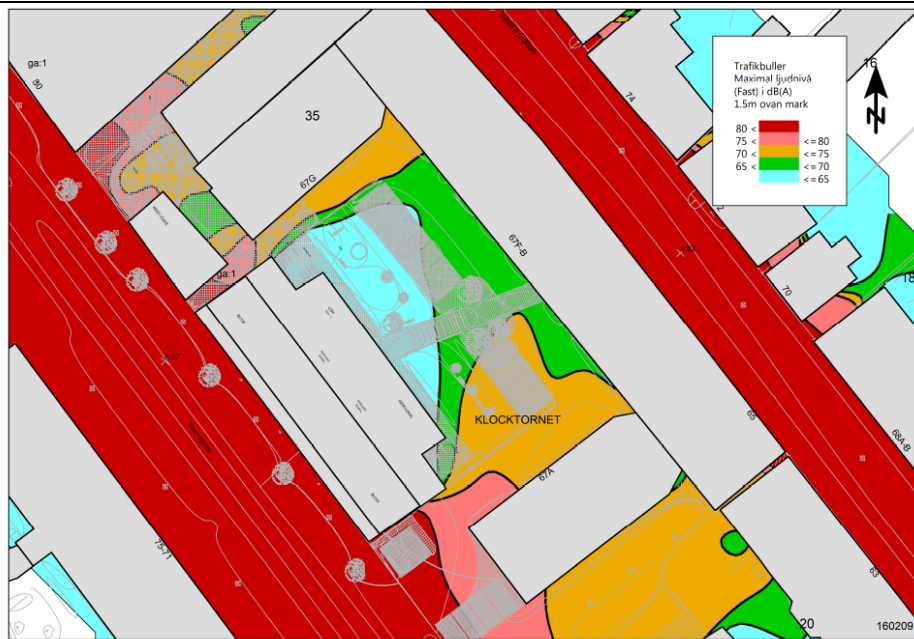
Den nya byggnaden minskar ljudnivån vid bakomliggande bostäder med många dB. Byggnaden på motsatta sidan Strandgatan bedöms dock få en något förhöjd ljudnivå ca 1dB (liten skillnad) pga. ljudreflex i den nya byggnaden.

Vid projektering av byggnaden bör lågfrekvent buller från bussar, parkeringsbuller på gården och eventuellt installationsbuller beaktas.

Planförslaget bedöms vara lämpligt trots förhöjda bullervärden eftersom åtgärder enligt förordningen är möjliga samt med anledning av områdets centrala placering i Kungälv, möjligheterna till förtätning i centrum, närhet till kollektivtrafik och service samt en attraktivare Strandgata.



Figur 6. Bullerkarta dygnsekvivalent ljudnivå i 5 dB färgintervall 1.5m ovan mark. Ej frifältsvärden. Exempelvis motsvarar blå färg ≤50 dBA.



Figur 7. Bullerkarta maximal ljudnivå (dagtid) från vägtrafik i 5 dB färgintervall 1.5m ovan mark. Ej frifältsvärden. Exempelvis uppfyller blå och grön färg ≤ 70 dBA maximal ljudnivå.

Teknisk försörjning

Vatten, spill- och dagvatten

En VA- och dagvattenutredning har tagits fram för planområdet (Norconsult, 2015-08-25).

Vattenförsörjningen för den nya byggnaden föreslås ske via befintlig servis i Västra gatan. Den dimensionerade vattenföringen uppskattas till ca 1,80 l/s, för vilket en lämplig servis dimension är 51 mm (innerdiameter). Det rekommenderas komplettering med ytterligare mätare av storleken Qn 2,5 eller med nya större mätarstorlekar då kapaciteten på befintlig vattenmätning konstaterades vara ansträngd.

Avledning av spill- och dagvatten från den befintliga byggnaden med självfall under planerad tillbyggnad kommer inte vara möjlig. Spill - och dagvatten kommer behöva ledas igenom planerat garage, vilket bör beaktas vid projekteringen. Alternativt behöver spill- och dagvatten pumpas. Befintliga förbindelsepunkter för spill - och dagvatten föreslås användas även fortsättningsvis och befintliga servisdimensioner bedöms vara tillräckliga.

Från planområdet sker avrinningen av dagvatten via hårdgjorda ytor, vars omfattning inte kommer ändras nämnvärt efter exploatering. Takavvattningen från samtliga byggnader kunde vid inventeringstillfället konstateras ske via hängrännor och stuprör utan utkastare.

För att inte öka belastningen på de befintliga dagvattenledningarna samt utsläppen till Nordre älv föreslås att dagvatten ska fördröjas inom planområdet.

Avledning av dagvatten från de föreslagna parkeringsplatserna, samt från övriga hårdgjorda ytor i planområdets östra del, föreslås ske till planteringar och/eller gräsytor som även utgör översilningsytor. Enligt exploatörens föreslagna utformning av innergården planeras grönytor vilka delvis skulle kunna anläggas som översilningsytor vilket ger effektiv rening och fördröjning. Placering av eventuella murar behöver ses över så att de inte förhindrar ett jämnt flöde av dagvatten till översilningsytor. Dagvatten som inte infiltrerar föreslås samlas upp i en lågpunkt och tillåtas bräddas ner i ett ledningsnät för vidare fördröjning i ett makadammagasin

varvid en viss reningseffekt även erhålls. Fördröjningsmagasinet föreslås anläggas i planområdets sydöstra hörn till och från vilken dagvattnet kan ledas med självfall. Placeringen markeras på illustrationskartan. Magasinet skulle kunna samnyttjas av flera intilliggande fastigheter.

Vidare föreslås att den nya mindre byggnaden i planområdets nordvästra del förses med ett grönt tak, vilket har en viss magasineringseffekt, vilket i sin tur kommer att minska den effektiva magasinetsvolymen för planområdet. Grönt tak säkerställs dock inte i plankartan då andra lösningar är möjliga för fördröjning. Det föreslås att dränvattnet från de befintliga byggnaderna, samt från den nya byggnaden, leds direkt till dagvattenledningen i Strandgatan. Pumpning av detta kan krävas.

Höjdsättningen av området måste ägnas stor omsorg så att avrinning mot Strandgatan kan ske, vilket förhindrar skador på grannfastigheter samt på byggnaderna inom planområdet.

Sammantaget innebär nyexploateringen ingen stor skillnad med avseende på dagvattenavrinningen, då andelen hårdgjord yta inte förändras avsevärt. Med föreslagen fördröjning kommer dessutom en reduktion av belastningen på det allmänna ledningsnätet att erhållas, vilket reducerar riskerna för översvämningar och möjliggör ytterligare anslutning av bebyggelse till befintligt ledningsnät. Föreslagen exploatering med föreslagen dagvattenhantering bedöms inte heller öka föroreningsbelastningen på dagvattnet jämfört med befintlig situation.

Makadammagasin tar relativt stor yta i anspråk och ett alternativ är magasin med dagvattenkassetter.

Värme och el

Fjärrvärmeledning ligger i Västra gatan och befintliga byggnader på fastigheten är anslutna. Det finns möjligheter för nybyggnationen att ansluta till fjärrvärmenätet och till elnätet.

Avfall

Det kommer att behövas avfallsutrymme både för verksamheterna och för bostäderna, och då behövs utrymme för flera olika avfallsfraktioner/kärl. För fastigheten gäller kommunens gällande Avfallsföreskrifter, där bl.a. lutning och avstånd mellan angöringsplats och soprum specificeras. Avståndet från byggnadens entré till avfallsutrymmet ska inte överstiga 50 meter, enligt Boverkets och Avfall Sveriges rekommendationer.

En sopbil skulle kunna parkera inom en ny tidsbegränsad lastzon längs Strandgatan för att angöra fastigheten, se vidare under rubriken *Utfart, varumottagning*. Efter planens genomförande kommer en sopbil inte kunna angöra grannfastigheterna Klocktornet 34,1 och 37 i källarplan som idag. Andra lösningar kan vara att befintligt soprum flyttas inom fastigheten, att fastighetsskötare drar fram kärlen på hämtningsdag eller att utrymme för sopkärl från Klocktornet 34,1 och 37 anordnas inom Klocktornet 35.

Verksamheter i befintliga byggnader på fastigheten Klocktornet 35 har idag en uppställd container för avfall. Denna kommer inte kunna vara kvar på befintlig plats utan avfallshanteringen behöver lösas på annat sätt.

Räddningstjänst

I VA- och dagvattenutredningen (Norconsult 2015-08-25) bedöms befintliga brandposter vara tillräckliga för att förse det aktuella planområdet med god täckning för släckvattenförsörjning. Planerad exploatering bedöms inte öka kapacitetsbehovet av släckvatten.

Räddningstjänsten kan behöva ha möjlighet att köra in på gården för att nå de befintliga husen på fastigheten om bärbar stege inte kan användas. För nybyggnationen kan eventuellt byggnadstekniska lösningar såsom avskilda trapphus göras om räddningstjänsten inte ges möjlighet att köra över garagebjälklaget. Tillgängligheten för räddningstjänsten kan påverka möjligheterna till utformning av gården. Vid bygglov kan strängare brandskyddskrav komma att ställas på nybyggnationen intill befintlig byggnad för att förhindra brandspridning.

Administrativa frågor

Planen har getts en genomförandetid på fem år. Kommunen är huvudman för den allmän plats som föreslås i norra delen av planområdet.

Konsekvenser av planens genomförande

Miljökonsekvenser

Planens genomförande bedöms inte antas innebära betydande miljöpåverkan så som avses i 6 kap 11§ MB.

Miljökonsekvensnormer för luft bedöms klaras men det finns osäkerheter kring om utvärderingströsklar överskrids för kvävedioxid (NO₂) och partiklar. Vådringsventiler och luftintag ska undvikas att placeras mot Strandgatan.

Att utsättas för buller i sin boendemiljö innebär en risk för negativa hälsoeffekter. En bullerutredning har tagits fram för planförslaget på grund av närheten till trafiken längs Strandgatan, se vidare under rubriken *Buller*. Slutsatsen är att det går att uppfylla ljudnivåerna utomhus enligt regeringens förordning SFS 2015:216 under förutsättning att minst hälften av bostadsrummen är vända mot gård och att varje lägenhet får en uteplats på eller mot gård där riktvärdet uppfylls.

Planförslaget bedöms vara lämpligt trots förhöjda bullervärden eftersom åtgärder enligt förordningen är möjliga samt med anledning av områdets centrala placering i Kungälv, möjligheterna till förtätning i centrum, närhet till kollektivtrafik och service samt en attraktivare Strandgata.

Störningar från den närliggande kexfabriken vad gäller lukt har beskrivits under rubriken *Lukt*. Bedömningen är att lukten inte antas påverka planområdet eller boendemiljön negativt.

Det centrala läget minimerar behovet av bil och läget är idealt för att gå, cykla och åka med kollektivtrafik.

Planförslaget innebär att befintlig hårdgjord yta i centralt läge används mer effektivt och att mer grönyta än idag tillskapas vilket är positivt för miljön. Sammantaget innebär nyexploateringen ingen stor skillnad med avseende på dagvattenavrinningen för omgivande bebyggelse, då andelen hårdgjord yta inte förändras avsevärt. Planförslaget föreslår fördröjning av dagvatten lokalt på fastigheten.

Sociala konsekvenser

Boendemiljö

Detaljplanen främjar framförallt möjligheten till centralt boende i nära anslutning till busshållplatser med god kollektivtrafik samt dagligt behov av service. Detta underlättar för boende utan tillgång till bil vilket i dagens samhälle i större utsträckning berör kvinnor, äldre, låginkomsttagare och ungdomar. Nybyggnationen ger förutsättning för en lugnare gårdsmiljö än idag som kan upplevas trevligare då den omsluts av bostadshus jämfört med dagens öppna läge mot trafikerad gata. Befintliga bostäder får dock en förändrad utsikt, solförhållanden och eventuellt insyn vilket kan upplevas negativt. Bostäderna i nybyggnationen kommer överskrida riktvärdena för bullernivåer vid fasad mot Strandgatan och balkonger åt söder riskerar att bli bullriga, vilket är negativt för boendemiljön.

Det planeras bli en variation av upplåtelseformer i kvarteret med befintliga hyresrätter och nytilkomna bostadsrätter samt verksamheter i bottenplan vilket bidrar till en positiv variation i området och ger förutsättningar för olika socioekonomiska grupper.

Jämställdhet

Kvinnor och män har statistiskt sett olika levnadsmönster och olika livsförhållanden. Villkoren som styr vardagen grundläggs delvis i hur den fysiska miljön används och utformas. Positiva aspekter på planen är närheten till kommunal och kommersiell service vilka nås även utan bil. Det är god kollektivtrafik vilket underlättar pendlingsmöjligheterna till jobb utanför centrum.

Barnperspektiv

Planen ger kvaliteter i form av plats för lek på gården som blir lite tystare än idag genom byggnationen mot Strandgatan. Förhoppningen är att gården ska bli grönnare och ge en bättre utomhusmiljö än idag även om viss parkering fortsatt kommer ske på gården. Negativt är att det är begränsade förutsättningar för utomhuslek i naturmiljö utanför bostaden. Parkering nära lekplats kan också innebära att barn inte kan leka fritt på gården utan tillsyn. Särskild omsorg i detaljutformningen av gårdsmiljön är viktig.

Den variation som finns i det utökade närområdet i stadskärnan både vad gäller offentliga rum (gator och torg), boendetyper och grönytor kan berika och ge en spännvidd i den sociala miljön. Planområdets placering i stadskärnan och goda kommunikationer kan underlätta sociala sammanhang.

För mindre barn kan stadens trafiksystem utgöra fysiska barriärer i vardagen, för att kunna ta sig själv till en kompis, lekplats eller skola kan relativt trafikerade gator behöva korsas. Gång- och cykelvägar finns till skola och fritidsanläggningar i centrum vilket i kombinationen med närhet till busshållplats och täta bussförbindelser ger barn och ungdomar rörlighet i samhället.

GENOMFÖRANDE

Organisatoriska frågor

Planen hanteras med standardförfarande enligt Plan- och bygglagen PBL (2010:900) i dess lydelse efter januari 2015.

Om planen inte överklagas eller överprövas vinner den laga kraft tre veckor efter antagandebeslutet tillkännagivits på kommunens anslagstavla. När detaljplanen vunnit laga kraft kan erforderliga fastighetsbildningsåtgärder genomföras, bygglov erhållas och utbyggnad påbörjas.

Genomförandetid

Enligt plan- och bygglagen skall detaljplaner förses med en genomförandetid på minst fem år och högst femton år. Vald genomförandetid ger skälig tid för utbyggnad av planområdet.

Inom genomförandetiden har fastighetsägare garanterad rätt att efter ansökan om bygglov få bygga i enlighet med detaljplanen. Efter genomförandetidens slut är fastighetsägaren ej längre garanterad bygg rätt. Detaljplanen fortsätter att gälla även efter genomförandetidens utgång men kan då lättare ändras om ett sådant behov uppkommer.

Genomförandetiden för aktuell detaljplan är satt till fem år. Genomförandetiden för den tidigare gällande detaljplanen har gått ut.

Huvudmannaskap

Huvudmannaskapet innebär ett ansvar för utbyggnad, drift och underhåll av allmänna platser. Kommunen är huvudman för allmänna platser. Med huvudmannaskapet har kommunen rätt men också skyldighet, om fastighetsägaren begär det, att lösa in privatägd allmän platsmark. Huvudmannaskapet innebär också att kommunen före genomförandetidens utgång skall ha upplåtit de allmänna platserna till allmänt nyttjande.

Ansvar för anläggningar

Allmän plats

Kungälv kommun ansvarar för iordningställande samt framtida drift och underhåll av allmän platsmark.

Allmän plats får underbyggas med infart till intilliggande fastighet.

Kvartersmark

Fastighetsägare ansvarar för uppförande av byggnader enligt bygg rätt samt övriga anläggningar t ex parkeringsplatser, gård och bostadsgator inom kvartersmark.

Tekniska anläggningar

Kungälv kommun ansvarar för utbyggnad, drift och underhåll av allmänna vatten-, spillvatten- och dagvattenledningar.

Kungälv energi ansvarar för genomförande och skötsel av elanläggning och ev. ledningar för fjärrvärme.

Fastighetsägaren ansvarar för utbyggnad, drift och underhåll av privata vatten-, spillvatten- och dagvattenledningar.

Ledningsägare ansvarar för utbyggnad, drift och underhåll av tele- och bredbandsnät/fiber.

Fastighetsägaren bekostar ev. flytt av befintliga ledningar och bredbandsnät.

Inom och i anslutning till planområdet finns befintlig gemensamhetsanläggning Klocktornet GA:1 med ändamål utfartsväg samt avlastnings- och vändplats. Gemensamhetsanläggningen förvaltas av delägande fastigheter i samfälligheten som ansvarar för drift och underhåll.

Ny gemensamhetsanläggning bör bildas som ansvarar för drift, skötsel och underhåll av innergården inom kvartersmark.

Ny gemensamhetsanläggning kan bildas som ansvarar för drift, skötsel och underhåll av parkeringsgaraget inom kvartersmark.

Ny gemensamhetsanläggning kan bildas som ansvarar för drift, skötsel och underhåll av dagvattenmagasin inom kvartersmark.

Avtal och överenskommelser

Plankostnadsavtal som reglerar detaljplanekostnader m m har tecknats mellan fastighetsägaren och Kungälv kommun.

Avtal bör tecknas mellan fastighetsägare och deläggande fastigheter i samfälligheten i det fall en omprövning av gemensamhetsanläggningen Klocktornet GA:1 skall ske.

Avtal skall tecknas mellan fastighetsägaren och respektive nätägare för att reglera ev. utbyggnad av elanläggningar samt tele och bredbandsnät.

Exploateringsavtal skall upprättas mellan kommunen och fastighetsägaren innan detaljplanen tas upp för antagande. Exploateringsavtalet skall bl.a. reglera ansvar- och kostnadsfördelning för utbyggnad av allmän plats, överlåtelse av allmän platsmark, bildande av gemensamhetsanläggningar, parkeringsfriköp, mm.

Markförvärv

Allmän plats överläts av fastighetsägaren till kommunen utan ersättning.

Ansvariga myndigheter/upplysningar

Bygglov söks hos Miljö- och byggnadsnämnden i Kungälv kommun. Ansökan om fastighetsbildning, omprövning av gemensamhetsanläggning (anläggningsförrättning) m.m. söks hos Lantmäteriet.

Fastighetsrättsliga frågor

Markägare

Fastighetsägare och rättighetshavare framgår av den till planen hörande fastighetsförteckningen.

Erforderlig fastighetsbildning

Detaljplanen möjliggör att, genom avstyckning från fastigheten Klocktornet 35, bilda ny fastighet för uppförande av byggnader med centrumändamål och bostäder.

Allmän plats skall fastighetsregleras till kommunens fastighet Gärdet 1:1 eller annan lämplig fastighet som ägs av Kungälv kommun.

Fastighetsägaren ansvarar för ansökan om lantmäteriförrättningar och bekostar erforderlig fastighetsbildning för att genomföra detaljplanen.

Gemensamhetsanläggningar

Klocktornet GA:1 med ändamål utfartsväg samt avlastnings- och vändplats, bör omprövas i genomförandet av detaljplanen. Överenskommelse mellan fastighetsägaren och deläggande fastigheter i samfälligheten bör tecknas. Avstyckningsfastigheten bör ingå i gemensamhetsanläggningen. Utrymme för gemensamhetsanläggningen får upplåtas under allmän plats. Gemensamhetsanläggningen bör utökas under allmän plats så att utrymmet upplåts fram till befintligt byggnad.

Ny gemensamhetsanläggning med ändamål innergård bör bildas för avstyckningsfastigheten samt Klocktornet 35.

För parkeringsgaraget kan en gemensamhetsanläggning bildas där avstyckningsfastighet och Klocktornet 35 ingår.

För dagvattenmagasinet kan en gemensamhetsanläggning bildas där avstyckningsfastighet och Klocktornet 35 ingår, ev även andra grannfastigheter.

Anläggningsförrättning ansöks hos och utförs av Lantmäteriet. Ansökan ombesörjs och bekostas av fastighetsägaren.

Ledningsrätt

Inga allmänna ledningar avses förläggas inom planområdet.

Servitut

Om gemensamhetsanläggning ej bildas för parkeringsgarage samt dagvattenmagasin bör servitut upprättas till förmån för Klocktornet 35 och belasta avstyckningsfastigheten.

Klocktornet 35 berörs av följande servitut som kan komma att påverkas av detaljplanen:

Typ	Ändamål	Till förmån för	Belastar	Åtgärd
Avtalsservitut 14-IM3-71/1940.1	Gångväg	Rådhuset 11	Klocktornet 35 Klocktornet 36	Skall upphävas, ej längre aktuellt.
Officialservitut 1482-660.2	Rätt att behålla, underhålla och förnya dagvattenledning med rännstensbrunnar	Gärdet 1:1	Klocktornet 35	Kan komma att påverkas. Ev. ändring bekostas av ägaren till tjänande fastighet.
Officialservitut 1482-660.3	Rätt att behålla, underhålla och förnya dagvattenledning med dagvattenbrunn	Klocktornet 35	Gärdet 1:1	Ej inom planområdet, men kan komma att påverkas. Ev. ändring bekostas av ägaren till härskande fastighet.
Officialservitut 1482-660.4	Rätt att behålla, underhålla och förnya spillvattenledning med tillsynsbrunnar	Klocktornet 35	Gärdet 1:1	Ej inom planområdet, men kan komma att påverkas. Ev.

				ändring bekostas av ägaren till härskande fastighet.
Officialservitut 1482-660.5	Utrymme	Klocktornet GA:1	Klocktornet 35	Omprövning av deläggande fastigheter samt utrymme.

Ekonomiska frågor

Detaljplaneekonomi

Kostnaden för upprättande av detaljplanen har reglerats i ett plankostnadsavtal mellan fastighetsägaren och Kungälv kommun. Fastighetsägaren svarar för samtliga kostnader i framtagandet av detaljplanen. I och med detta kommer kommunen ej att ta ut planavgifter i samband med bygglov.

Exploateringskostnader och ekonomisk helhetsbedömning

Genomförandet av detaljplanen kommer generera kostnader:

- För kommunen:
 - Utbyggnad av va-ledningar och upprättande av förbindelsepunkt, vilket finansieras av anslutningsavgift.
- För fastighetsägaren:
 - Fastighetsbildning samt omprövning och bildande av gemensamhetsanläggning.
 - Utbyggnad av allmän plats.
 - Anslutningsavgift för upprättande av förbindelsepunkt för VA.
 - Anslutningsavgifter för el-, tele- och bredbandsnät.
 - Ev. anslutningsavgift för fjärrvärme
 - Samtliga åtgärder inom kvartersmark.
 - Ev. parkeringsfriköp

Ekonomiska konsekvenser för fastighetsägare inom planområdet

Fastigheter, vilka kommer ingå i gemensamhetsanläggningar, svarar för anläggnings- och driftskostnader i förhållande till i lantmäteriförrättning fastställda andelstal.

Framtida driftskostnader

Kommunen, som huvudman för allmän plats, kommer få kostnader för drift och underhåll av anläggningar inom allmän plats.

Ledningsägare ansvarar för drift och underhåll av sina ledningar.

Tekniska frågor

Vatten, spill- och dagvatten

Detaljplaneområdet ligger inom kommunens verksamhetsområde för vatten, spill- och dagvatten. Tillkommande bebyggelse ansluts till det kommunala Va-nätet.

Dagvatten skall fördröjas inom kvartersmark. Förslag på dagvattenhantering framgår av framtagna va-utredningar. Magasinet skall ta om hand dagvattnet från både Klocktornet 35 och avstyckningsfastigheten. Magasinet har föreslagen placering inom avstyckningsfastigheten. Dagvattenhanteringen för Klocktornet 35 bör säkras genom gemensamhetsanläggning eller servitut.

Parkering

Parkering ska så långt som möjligt anordnas inom planområdet och där möjlighet finns att anordna parkeringsgarage och markparkering på innergård. För parkeringsgaraget och markparkeringen kan gemensamhetsanläggningar bildas där avstyckningsfastighet och Klocktornet 35 ingår. Parkeringsfriköp, som regleras i exploateringsavtal, kan vara möjligt för parkering som ej kan lösas inom fastighet.

Markförorening

Markföroreningar har påträffats inom fastigheten Klocktornet 35. Byggnation får inte påbörjas förrän markföroreningarna är avhjälpna. En anmälan om efterbehandlingsåtgärder för markförorening måste inlämnas till Miljö- och byggnadsnämnden innan efterbehandlingen påbörjas. Innan efterbehandlingsåtgärder vidtas bör det förorenade området avgränsas horisontellt och vertikalt. Cisternen och tillhörande ledningar ska också lokaliseras och tas upp.

Värme

Fjärrvärme är utbyggt inom området. Fastighetsägaren ansvarar för att samråda kring villkoren för anslutning och teckna avtal med Kungälv's energi om så önskas.

El- och teleförsörjning

Utbyggnad och anslutning av el- och teleförsörjning sker i samråd med nätägaren. Fastighetsägaren ansvarar för att samråda med respektive nätägare kring villkoren för anslutning.

FORTSATT HANDLÄGGNING

Efter granskningstidens slut sammanställs inkomna yttranden i ett granskningsutlåtande och eventuella mindre justeringar görs i planhandlingarna innan planen antas av kommunfullmäktige. Skriftliga yttranden måste ha inkommit till kommunen innan granskningstidens slut för att ge möjlighet att eventuellt överklaga kommunfullmäktiges antagandebeslut.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Detaljplanen har tagits fram av Pauline Svensson, planarkitekt, Emelié Karlsson, planarkitekt, och Anneli Skoglund, mark- och exploateringsingenjör, i samarbete med en projektgrupp. I arbetet med detaljplanen har följande personer från Kungälv's kommun deltagit (projektgrupp): Maria Örenfors/Maria Lejdebö (plan), Inger Axbrink (offentlig miljö, park), Jan-Inge Haraldsson (VA), Kristina Hellström (Trafik), Lina Larsson/Torbjörn Köre (Miljö), Ylva Eckersjö (Bygglöv).

REVIDERING

- Kompletterande undersökningar har gjorts avseende markmiljön (klorerade lösningsmedel) och redovisas under rubriken *Mark, Förorenad mark*.
- Geotekniskt utlåtande har reviderats angående djup till fast botten p.g.a. felskrivning i tidigare utlåtande. Redovisas under rubriken *Mark, Geotekniska förhållanden*.
- Förtydligande avseende ledningsrätt, redovisas under rubriken *Fastighetsrättsliga frågor, Ledningsrätt*
- Redaktionella ändringar

Kungälv kommun / Samhällsbyggnad 2016-03-04, reviderad 2016-06-30

Martina Hermans
Enhetschef Planering

Anneli Skoglund
Mark- och exploateringsingenjör