



**KUNGÄLVS  
KOMMUN**

Antagandehandling  
Ärende: KS2020/1425  
2023-02-01

# Granskningsutlåtande

Detaljplan för

## VÅRD- OCH OMSORGSBOENEDEN

Del av Ängegärde 5:1 m.fl.

Kungälv tätort, Kungälv kommun

# Granskningens genomförande

Rubricerat förslag på detaljplan har varit utställt på granskning under perioden 11 oktober 2022 till 25 oktober 2022. Granskningshandlingar har sänts till berörda kommunala och statliga myndigheter och organ samt till berörda sakägare. Förslaget har varit tillgängligt för påseende under granskningstiden hos Kundcenter i Stadshuset och på kommunens hemsida.

Möjlighet att tycka till om planförslaget har även funnits i tidigare skede. Planförslaget har varit utställt på samråd under perioden 27 december 2021 till 24 januari 2022. Samrådshandlingar sändes till berörda kommunala och statliga myndigheter och organ samt till berörda sakägare. Förslaget var även tillgängligt för påseende under samrådstiden hos Kundcenter i Stadshuset och på kommunens hemsida. Ett samrådsmöte öppet för allmänheten ställdes in på grund av rådande pandemi, men enskilda teams möten erbjöds med planhandläggare för dem som anmält sig till samrådsmöte.

I detta granskningsutlåtande redovisas de skriftliga synpunkter som inkommit under granskningsperioden samt Miljö- och byggavdelningens samrådsyttrande, och 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.

## Sammanfattning

Sammanfatta de viktigaste synpunkterna, ändringarna, kompletterande utredningar etc.

YTTRANDE FRÅN	UTAN ERINRAN	MED ERINRAN	SAKÄGARE	SYNPUNKT SOM EJ TILLGODOSETTS	PLANSKEDE
1. Länsstyrelsen		x			Granskning
2. Lantmäteriet	x				Granskning
3. SGI	x				Granskning
4. Trafikverket	x				Granskning
5. Vattenfall	x				Granskning
6. Räddningstjänsten Bohus		x			Granskning
7. Miljö- och byggavdelningen		x			Samråd och granskning
8. Privat person		x	x		Granskning

## Inkomna synpunkter

Under granskningsperioden har 8 skrivelser inkommit vilka redogörs och kommenteras nedan. Från statliga myndigheter, regionala organ samt kommunala nämnder eller verksamheter har 7 skrivelser inkommit. Från sakägare har 1 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 KS2020/1425. Länsstyrelsens granskningsyttrande redovisas i sin helhet i Bilaga 1.

## STATLIGA MYNDIGHETER

### 1. LÄNSSTYRELSEN (2022-10-21)

Länsstyrelsens samlade bedömning

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden att planen inte kan accepteras och kan därför komma att prövas av Länsstyrelsen om den antas.

Länsstyrelsen bedömer att risk för översvämning fortsatt föreligger och behöver hanteras.

Motiv för bedömningen

Länsstyrelsen befarar inte att:

- Riksintresse kommer att skadas påtagligt (både MB kap. 3 och 4)
- Mellankommunal samordning blir olämplig
- Miljökvalitetsnormer (MKN) inte följs (MB 5 kap., luft och vatten)
- Strandskydd upphävs i strid med gällande bestämmelser (MB 7 kap.)
- Bebyggelse blir olämplig eller ett byggnadsverk olämpligt med hänsyn till människors hälsa och säkerhet eller till risken för olyckor, eller erosion (buller, strålning, risk för olyckor, erosion). Länsstyrelsen befarar däremot att föreslagen exploatering kan bli olämplig med hänsyn till risken för översvämning och behöver lösas enligt nedanstående synpunkter.

Risk för översvämning - Skyfall

Kommunen har kompletterat planbeskrivningen med en beskrivning av konsekvenserna vid ett skyfall. Planområdet ligger lågt och marken behöver höjdsättas för att undvika översvämningar. Kommunen har säkerställt åtgärder i form av höjdsättning och skyfallsleder i plankarta, vilket är bra.

I dagvattenutredningen har man även undersökt hur nedströms liggande områden påverkas av föreslagen exploatering. Bedömningen är att situationen vid Fredskullaskolan som idag ligger utsatt med hänsyn till översvämningar inte försämras med föreslagen exploatering, vilket är bra. Förutsättningarna för angränsande kvarter Kabbelekan beskrivs också och förslag på åtgärder ges för att förbättra översvämningssituationen där.

I dagvattenutredningen ges förslag på åtgärder som ligger utanför planområdet. Det rekommenderas att en kompletterande damm anläggs söder om befintlig damm som är tänkt att fungera som skyfallsyta. Förslag ges också på ett avskärande dike mellan befintligt planområde och den befintliga dammen för att säkerställa att vattnet vid ett skyfall leds från detaljplaneområdet till dammen och på så sätt också förhindrar att vatten flödar in till kvarteret Kabbelekan vid ett skyfall. Om åtgärderna utanför planområdet är en förutsättning för att hantera konsekvenserna vid ett skyfall för planområdet samt inte medföra några försämringar för intilliggande områden behöver åtgärderna utanför planområdet säkerställas. Detta behöver klargöras alternativt säkerställas inför antagandet av detaljplanen.

I planbeskrivningen skriver man även att husgrunder behöver konstrueras täta med hänsyn till grundvattnet. Om möjligt är det bra att säkerställa detta som planbestämmelse.

Synpunkter på granskningshandlingen

Geoteknik

Inför granskning av planen har den geotekniska utredningen förtydligats vad gäller stabilitet och grundläggningsrekommendationer. En utförandebestämmelse har införts i plankartan för att förhindra att tillkommande laster överstiger 20 kN/m<sup>2</sup>. Kommunen har därav på ett godtagbart sätt hanterat frågan och SGI och Länsstyrelsen har inga kvarstående synpunkter på detaljplanen. Se SGIs yttrande, daterat 2022-10-20.

## KOMMENTAR

Kommunen är ansvariga i att följa upp och säkerställa dagvattenåtgärder utanför aktuell detaljplan. Det föreligger inte några hinder att upprätta det som krävs. Kommunen äger marken och där åtgärder krävs är det inte planlagd mark. Kommunen har ett ansvar i att säkerställa att åtgärder görs och följer upp. Kommunen har färdigställt fullständiga projekteringshandlingar för dagvatten- och skyfallsåtgärder med syfte att både ta hand om projektets vatten och förbättra situationen för allmänheten och fastighetsägarna i närområdet. Arbetet med åtgärderna ska påbörjas och avslutas redan våren 2023.

### 2. LANTMÄTERIET (2022-10-17)

Lantmäteriets synpunkter i samrådsskedet har tillgodosetts alternativt bemötts och Lantmäteriet har inget att erinra mot planförslagets granskningshandlingar.

## KOMMENTAR

Yttrande noteras.

### 3. STATENS GEOTEKNISKA INSTITUT (SGI) (2022-10-20)

SGI har i samrådsskedet lämnat synpunkter på rubricerad detaljplan. Yttrandet är daterat 2022-01-25, diarienummer 5.2-2201 -0012.

I samrådsyttrandet uppmärksammar SGI att detaljplanen behövde förtydligas (justeras på följande punkter:

- Hur rekommenderat grundläggningssätt var säkerställt i planen (om vald grundläggning var en förutsättning för att uppnå tillfredställande stabilitet).
- Ett förtydligande behövs kring om den maxlast på 20 kPa som beskrivs i beräkningarna motsvarar nettobelastningen vid en utbyggnad av utbyggnad av planen med föreslagen grundläggning.
- Ett förtydligande om hur det är säkerställt i planen att tillkommande laster, exempelvis genom uppfyllnad, inte tillåts överstiga 20 kN/m<sup>2</sup>.

Inför granskning av planen har den geotekniska utredningen förtydligats vad gäller stabilitet och grundläggningsrekommendationer. En utförandebestämmelse har införts i plankartan för att förhindra att tillkommande laster överstiger 20 kN/112.

Tidigare synpunkter har hanterats och därmed har SGI inga kvarstående synpunkter på detaljplanen.

## KOMMENTAR

Yttrande noteras.

## STATLIGA BOLAG

### 4. TRAFIKVERKET (2022-10-25)

Infrastruktur

Ärendet berör primärt väg 625 för vilken Kungälv kommun är väghållare.

Ärendet berör även väg E6 och väg 168 för vilka Trafikverket är väghållare. Planområdet ligger cirka 1,5 kilometer från väg E6. Väg E6 utgörs av riksintresse, och både väg E6 och väg 168 ingår i funktionellt prioriterat vägnät (FPV).

Tidigare samråd

Trafikverket har yttrat sig i ett tidigare samrådsskede, 2022-02-03 (TRV 2022/2621) gällande trafikallsträng.

Sammantagen bedömning

Trafikverket saknar fortfarande bedömningen om trafikallsträng och påverkan på statlig infrastruktur. Vid fortsatt arbete av samrådsförslaget önskar Trafikverket en komplettering av efterfrågade uppgifter.

Trafikverket har inga synpunkter på granskningsförslaget gällande äldreboenden.

#### KOMMENTAR

Kommunen tar med sig synpunkter gällande bedömning av trafikallsträng i fortsatt planarbete för resterande del av samrådsförslaget.

### 5. VATTENFALL ELDISTRIBUTION AB (2022-10-19)

Utöver de synpunkter Vattenfall framfört i samrådsskedet har Vattenfall inget ytterligare att tillägga. Vattenfall har inget att invända mot de revideringar som gjorts med hänsyn till de synpunkter Vattenfall framförde i samrådsskedet.

#### KOMMENTAR

Yttrande noteras.

## REGIONALA ORGAN

### 6. BOHUS RÄDDNINGSTJÄNSTFÖRBUND (2022-10-25)

Riskanalysens rekommenderade åtgärder bör genomföras för att kunna säkerställa erforderlig säkerhetsnivå vid tex nya verksamheter eller förändring av verksamheter som använder Trollhättevägen för transporter av farligt gods i framtiden.

Dessa riskreducerande åtgärder är:

- Ingen bebyggelse upprättas inom 23 m från Trollhättevägen. Om byggnader inom 23 m av Trollhättevägen upprättas ska dessa utformas med fasader i brandteknisk klass EI 30 och fönster i EW 30.
- Trollhättevägen förses med trottoarkant längst hela sträckan som passerar planområdet. Alternativt kan dike eller annan avrinning användas för att begränsa storleken på ett eventuellt vätskeutsläpp.
- Känslig bebyggelse så som exempelvis vård, bostäder eller handel förses med:
  - Centralt avstängningsbart ventilationssystem.
  - Luftintag placeras på den sida av fastigheten som vetter bort från farligtgodsleden.

Utöver detta ska ventilationsanläggningars luftintag vara riktade från Trollhättevägen samt inom 23 meter från Trollhättevägen ska inga luftintag eller ventilationsluckor finnas.

#### KOMMENTAR

Yttrande beaktas. I och med att storleken minskat till granskningshandlingen tas dessa synpunkter med till vidare arbete med resterande del av samrådsförslaget.

Planbeskrivningen kompletteras med resonemang gällande ventilation och riskkällan. Plankartan kräver att byggnad förses med centralt avstängbart ventilationssystem. Planbestämmelsen kommer att ändras i antagandehandlingen från en "m" bestämmelse som reglerar "skydd mot störningar" till "b" som reglerar utförandebestämmelser.

## KOMMUNALA NÄMNDER OCH BOLAG

### 7. MILJÖ- OCH BYGGNADSNÄMNDEN (2022-10-27)

#### Miljöenheten

Miljö- och byggnadsnämnden har i samrådsskedet lämnat ett yttrande med synpunkter. Samrådsredogörelsen innehåller dock inga kommentarer kring miljö- och byggnadsnämndens synpunkter. En synpunkt gällde bland annat att med den sammantagna exploateringen i Kungälv bidrar detaljplanen till den kumulativa effekten som påverkar luftkvaliteten varför även miljö kvalitetsnormen för luft är relevant för kommunen att beakta i ett vidare perspektiv. Synpunkten kvarstår även om planområde nu minskat i omfattning. Länsstyrelsen tar upp i sitt yttrande att det ska finnas en koppling till miljömålen och en redovisning av miljömål på olika nivåer. Koppling till miljömålet Frisk luft är relevant att redovisa.

Enligt framtagna bullerutredning inför samrådet, kan vård- och omsorgsboendet uppföras utan avsteg eller behov av anpassning för att klara gällande riktvärden för buller vid fasad och för utemiljö. Enligt bullerkartor innehålls fasadvärden på 55 dBA som länge ansetts vara god ljudmiljö och är det riktvärde som miljöenheten anser det lämpligt att planera utifrån. Enligt utredningen är inte heller bullerpåverkan från det närliggande verksamhetsområdet aktuellt då trafikbuller är det dominerande i området.

#### Bygglovenheten

Bygglovenheten anser att det finns oklarheter och formuleringar som kommer att innebära svårigheter att tolka detaljplanen i bygglovsskedet. Planbestämmelserna kan behöva ses över i den fortsatta processen i samråd med bygglovenheten:

- Det finns inga bestämmelser om avstånd till gräns och mellan byggnader, om man vill säkerställa vissa avstånd bör detta ses över.
- Gäller reglering om nockhöjd (h1) även för komplementbyggnader inom den icke korsmarkerade ytan?
- Gäller reglering om taklutning även komplementbyggnader inom icke korsmarkerade ytan?
- Några av bestämmelserna som gäller hela vård/vårdboendeområdet finns som bestämmelse på den korsmarkerade ytan och den icke korsmarkerade ytan medan andra bara framgår i den ena området. Exempelvis m1 och e1. Vi önskar en mer konsekvent användning av bestämmelser.

"Marken får endast förses med komplementbyggnad" Detta innebär att murar, plank och dylika byggnadsverk inte kan uppföras inom området.

## KOMMENTAR

#### Miljöenheten

Miljöenhetens samrådsyttrande kompletteras med här i granskningsutlåtandet.

Yttrande beaktas, planbeskrivningen justeras så att redogörelse gällande luftmiljö kompletteras.

#### Bygglovenheten

Planbestämmelser har setts över tillsammans med bygglovsenheten. Högsta höjd för komplementbyggnader justeras och att dess taklutning är undantaget inom icke korsmarkerade ytan.

Yttrande efter samråd:

## MILJÖ- OCH BYGGNADSNÄMNDEN (2022-02-17)

### Miljöenhetens bedömning

Planbeskrivningen anger att samtliga miljö kvalitetsnormer utom luft samt fisk- och musselvatten är aktuella för planområdet. Med den sammantagna exploateringen i Kungälv utgör detaljplanen en del av de kumulativa effekterna på luftkvaliteten varför även miljö kvalitetsnormen för luft är relevant för kommunen att beakta i ett vidare perspektiv.

Planbeskrivningen anger att området inte riskerar skred men att det föreligger risk för sättningar varför marknivån därför inte ska höjas. Området utgör samtidigt en lågpunkt i terrängen. Marknivån bör regleras i plankartan till exempel genom angivande av plushöjder och/eller andra skyddsåtgärder, för att skyfalls- och översvämningensrisken ska kunna anses hanterad.

Gällande bedömningen av risk för verksamhetsbuller anger planbeskrivningen att zon A eller zon B enligt boverkets vägledning 2015:21 bör klaras. Detaljplanen behöver i detta avseende utreda vilken zon som gäller för att plankartan ska kunna reglera bebyggelsens utformning.

Genomförandebeskrivningen menar att området inte förmodas vara påverkat av markföroreningar. Detaljplanen ska dock utreda platsens lämplighet för föreslagen byggnation och med hänsyn till angränsande verksamhetsområde bedömer miljöenheten att en markundersökning ska utföras. Det fortsatta planarbetet behöver även beakta eventuella olycksfalls-, miljö- och hälsorisker relaterade till de nuvarande industriverksamheterna. Någon form av riskbedömning eller riskkalkyl behöver göras för planområdet.

Miljöenheten vill påpeka för det fortsatta arbetet med detaljplanen att föreslagna dagvattenlösningar behöver ta hänsyn till uppströms kommande vatten, som passerat norra delen av Skälebräcke industriområde. Dagvattnet från industriområdet som kan innehålla spill såväl som släckvatten behöver kunna renas, uppehållas och saneras. Dagvattenlösningen behöver också vara öppen för att föroreningar från industriområdet ska kunna upptäckas. Trankärrsbäcken är känslig och skyddsvärd bland annat för sin öringförekomst och Göta älv utgör inom kort vattenskyddsområde med särskilt stränga krav på utsläpp av föroreningar.

### Bygglovenhetens bedömning

Egenskapsbestämmelser för områden gränsande till Tvetgatan har dubblerats, u1ö2u1ö2 inom BC och DB1.

Vidare så noteras det att kvartersmark med bestämmelsen BC har en egenskapsgräns som är indragen en bit från allmän platsmark gata, där marken närmast användningsgräns har egenskapsbestämmelse som anger att den ej får förses med byggnad. Om avsikten är ett möjliggöra utragande byggnadsdelar som balkong så vore ett minsta avstånd om 1,5 meter från egenskapsgräns till användningsgränsen för kvartersmark att rekommendera om man avser möjliggöra planenliga tillgängliga balkonger mot allmän plats, gata redan i planarbetet.

Kvartersmark har betecknats med B1 med en vit box i legenden, vid kontroll av Boverkets planbestämmelsekatalog så saknas det en motsvarande i deras katalog då rådet är att boxen ska var gul. En definition av ordet vårdbostäder saknas i planbeskrivning vilket lämnar det öppet för tolkning.

Egenskapsbestämmelse Ö3, N1 är otydlig då de hamnar i konflikt med varandra på plankartan. Garage under mark kommer ha ett hårdgjort tak ovanför och det finns ingen begränsning i storlek för garage men däremot för hur mycket som kan hårdgöras.

Egenskapsbestämmelse b1 anger att huvudentréer till huvudbyggnad ska placeras mot allmän platsmark och vara genomgående. Vad avses med genomgående, och hur ska den tolkas i en bygglovsprövning?

### KOMMENTAR

Yttrande beaktas och planhandlingar uppdateras. Samrådsförslaget har delats och numera för aktuellt område är det enbart äldre bostäder som detaljplanen innefattar.

## SAKÄGARE

### 8. Sakägare 1 (2022-10-24)

Jag är väldigt förvånad över denna plan då jag äger fastighet: X. Det är s.k. prickad mark då jag inte har möjlighet att bygga ut. Då är endast bäcken och Tvetg. emellan.

Att förskola och äldreboende behövs men undra vilka som ska arbeta då det redan saknas personal. Ja, det får vi se då.

Trafiken kommer ju oxå att öka, även tyngre med leveranser till båda ställen.

Tio våningar i detta område är det verkligen genomtänkt? Alla blir lika förvånade som jag när jag berättat planen. Titta på Kravatten, Tvetg, Rexeg. ABC, Munkeg. exempelvis det smälter in i omr.

Första planen var mycket finare för ungdomar med grönområde.

Bygg radhus i stället, det skulle passa in området.

Vet inte om Kungälv kommun tävlar om att förstöra staden med flest höghus.

Har mycket dålig erfarenhet av tidigare byggnation (Röda husen Tvetg.) Ingen info eller bes.före och när jag klagade blev jag väldigt dåligt bemött av Kungälv Kommun. Undra hur mycket det ska skaka o förstöra i huset.

Så jag ser verkligen inte fram över detta.

### KOMMENTAR

Beklagar det tidigare upplevda bemötandet. Kungälv kommun är, liksom många andra kommuner, i en expansiv fas och centralt belägna platser behöver bebyggas yteffektivt.

## Förändring av planförslaget

Inför antagande av detaljplanen har planförslaget förändrats enligt nedan. Mindre redaktionella justeringar redovisas ej.

### Utredningar

- Kompletterande miljöteknisk markundersökning, Ensucon, 2022-08-24.

### Plankarta

- Planbestämmelse om att byggnad ska förses med centralt avstängbart ventilationssystem. Är ändrat från att vara en "m" bestämmelse som reglerar "skydd mot störningar" till "b" som reglerar utförandebestämmelser.
- Högsta höjd för komplementbyggnad kompletteras.
- Komplementbyggnad är undantaget reglering om taklutning.
- Gällande taklutning kompletteras planbestämmelsen för att takterrass och takdelar beklädda med växttak är undantagna.



## Planbeskrivning

- Resonemang gällande luftmiljö kompletteras.
- Planbeskrivningen kompletteras med resonemang gällande ventilation och riskkällan, Trollhättevägen.
- Gällande avfallshantering så är det samtliga fraktioner som ska finnas inom kvartersmarken på egen fastighet.
- Text i planbeskrivningen som följt med sedan samrådsförslaget tas bort *"Enligt genomförd dagvattenutredning behöver husgrunder konstrueras täta med hänsyn till grundvattnet."*
- Kompletterade text gällande förorenad mark efter det att Kompletterande miljöteknisk markundersökning gjorts.
- Genomförandebeskrivning har kompletterats med förtydligande att kommunen äger marken utanför aktuell detaljplan. De dagvattenåtgärder som krävs är kommunen ansvarig för och ser inga hinder till att de går att åtgärda.

Ida Brogren

Planchef

Samhälle och utveckling

Kristina Stenström

Planarkitekt

Samhälle och utveckling