

## SAMRÅDSREDOGÖRELSE

### Detaljplan för bostäder vid Tingberget i Kungsbacka stad

1 (11)

Datum

2016-02-16

Dnr

2011-P014

D155

#### Genomförande

Byggnadsnämnden beslöt 2015-02-12 § 41 att genomföra samråd för detaljplaneförslaget. Planförslaget har sänts för yttrande enligt bifogad sändlista, bilaga 1, under tiden 24 februari – 20 mars 2015.

Förslaget har varit utställt i Stadshuset i Kungsbacka under tiden 24 februari – 20 mars 2015.

#### Sammanfattning

Under samrådet inkom 22 skrivelser.

Den allvarligaste invändningen bland inkomna synpunkter gäller bullervärden för nya punkthus mot Kungsgatan. Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap 10 § plan- och bygglagen och nu kända förhållanden att ett antagande av en detaljplan enligt förslaget **kan komma att prövas**.

Förvaltningen har tillsammans med byggherren bedömt att förslaget med ändringar på plankartan och en tydligare motivering uppfyller Boverkets Allmänna råd 2008:1 om Buller i planeringen.

Synpunkterna har i övrigt berört tydlighet i planbestämmelser, u-områden, rivningsförbud, placering av tvättstugor, hyresnivåer, parkering till servicebutik och förändrad karaktär på området.

Framförda synpunkter har i övrigt till stor del kunnat beaktas genom mindre ändringar i planhandlingarna.

#### Inkomna synpunkter och förvaltningens kommentarer

Inkomna synpunkter har sammanfattats nedan. Samtliga synpunkter bifogas och personnamn anges inte.

## STATLIGA OCH REGIONALA MYNDIGHETER M FL

### 1. Länsstyrelsen

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap 10 § plan- och bygglagen och nu kända förhållanden att ett antagande av en detaljplan enligt förslaget **kan komma att** prövas. Länsstyrelsen anser inte att redovisningen av bullersituationen för den tillkommande bebyggelsen kan bli olämpligt med avseende på hälsa.

Länsstyrelsen anser att förslaget med delvis inglasade balkonger som ser ut att räknas som tyst sida, inte kan accepteras som åtgärd mot trafikbullret. En delvis inglasad balkong kan inte räknas som en tyst sida när övriga fasader vid bostaden har bullervärden över riktvärdet. Med en annan utformning menar länsstyrelsen att det går att åstadkomma en tyst sida.

Länsstyrelsen hänvisar till en dom från Svea Hovrätt, Mark- och miljööverdomstolen daterad 2013-01-17, mål nr P1241-12. I det målet upphävdes en detaljplan i Helsingborgs kommun där det enligt planen skulle byggas en dubbelskalsfasad för att klara trafikbullret. Domen används som stöd för att inte acceptera delvis inglasade balkonger som tyst sida.

Bestämmelsen om att minst hälften av bostadsrummen ska vara vända mot tyst sida bör förtydligas så att det framgår att det är för varje lägenhet.

*Betydande miljöpåverkan:* Länsstyrelsen är enig i kommunens bedömning att ett genomförande av planen inte innebär betydande miljöpåverkan.

*Kulturhistoriska värden:* Länsstyrelsen tycker att planförslaget är ambitiöst utformat ur kulturmiljösynpunkt. De ser att det kulturhistoriska värdet i området ligger i detaljutformningen. Därför är uppföljning av bestämmelsen k<sub>1</sub> av stor vikt.

*Planbestämmelser:* I Boverkets nya allmänna råd kring planbestämmelser har den ringmarkerade marken, använd i planförslaget, tagits bort. Istället anges att i de situationer sådana bestämmelser behöver tillämpas kan det regleras med bestämmelser om utförande och byggnadsteknik.

**Kommentar:** Länsstyrelsen har åberopat Mark- och miljööverdomstolens (MÖD) dom den 7 januari 2013 i mål nr P 1241-12 till stöd för sin ståndpunkt att förslaget med delvis inglasade balkonger som tyst sida, inte kan accepteras som åtgärd mot trafikbullret.

Det aktuella avgörandet rörde en detaljplan i centrala Helsingborg där en tyst eller ljuddämpad sida inte kunde åstadkommas. Som lösning på problemet ställde detaljplanen krav på att alla byggnader skulle uppföras med stomljudsisolering samt med dubbelskalsfasad. Spalten mellan den bärande fasaden och skalet skulle vara så pass brett att ett fönster kunde öppnas. MÖD ansåg att skalfasaden utgjorde del av byggnaden och därför skulle betraktas som byggnadens egentliga fasad. Bullret skulle alltså beräknas vid den yttre fasaden. Någon reglering och beskrivning av skalfasaden utöver vad som framgick av planbeskrivningen fanns inte. Inte heller fanns någon utredning av vilka konsekvenser för boendemiljön som skalfasaden kunde komma att medföra i övrigt. MÖD ansåg mot denna bakgrund att det inte var möjligt att bedöma

om en skalfasad skulle komma att medföra en acceptabel boendemiljö och klara byggreglernas krav på ventilation av bostadsrum.

MÖD underkände sålunda inte lösningen med dubbelskalsfasad som sådan. Underlaget till planen var emellertid inte tillräckligt för att det, enligt MÖD, skulle gå att bedöma huruvida utformningen med skalfasad skulle medföra en acceptabel boendemiljö. Såsom rättsfallet är att förstå utgör en teknisk lösning i sig för att åstadkomma en tyst eller ljuddämpad sida inget absolut hinder. Alltigenom avgörande är om boendemiljön, oaktat den tekniska lösningen, ändå kan anses acceptabel.

Enligt kommunens mening bör de nu aktuella, delvis inglasade, balkongerna över huvud taget inte ses som en teknisk lösning eftersom de primärt är ägnade för vistelse snarare än att fungera som en åtgärd för att åstadkomma en ljuddämpad sida.

Balkongerna utgör en viktig komponent i strävan att skapa en så bra boendemiljö som möjligt. Byggnadens bärande fasad, snarare än balkongglaset, bör därför ses som beräkningsgrundande vid fastställande av bullnivåerna. Vidare måste det fästas avseende vid att det föreligger en väsentlig skillnad mellan denna detaljplan och det så kallade Helsingborgfallet. I det senare fallet användes nämligen dubbelskalsfasaden som en generell lösning för att åstadkomma en ljuddämpad sida, medan i Tingbergfallet är inte alla lägenheterna utformade med balkonger.

*Planbeskrivningen revideras med en tydligare motivering till varför kommunen inte bedömer buller som en hälsorisk i detta fall. Förslaget kompletteras med en och en halv meter hög bullerskärm, som ytterligare förbättrar utemiljön mellan punkthusen med upp till tre decibel på den gemensamma uteplatsen. En komplettering av bullerutredningen har gjorts som visar att inglasning inte behöver vara 75 procent av alla balkongerna utan visar den inglasning som krävs för att få en ljuddämpad sida.*

*Planbestämmelse om buller ändras enligt skrivelsen.*

*Planbestämmelse med ringmarkering ändras så det blir tydligare att ett garage i två våningar byggs med en våning i nivå med Drottninggatan och en våning under mark.*

## 2. Lantmäteriet

Lantmäteriet påpekar att befintliga ledningsrätter inte finns inlagda som u-område på plankartan, vilket de ska vara, om de inte flyttas.

**Kommentar:** Plankartan kompletteras med u-områden för ledningsrätter

## 3. Trafikverket

Trafikverket hänvisar till sitt yttrande i planprogrammet där de konstaterar att punkthusen inte klarar riktvärden för buller utan åtgärder. De rekommenderade då att kommunen skulle avstå från att ge punkthusen bygggrätt.

**Kommentar:** Se kommentar till skrivelse 1.

#### 4. Räddningstjänsten Storgöteborg

Om man inte väljer att bygga speciella trapphus som klarar utrymning kommer räddningstjänstens stegfordon att behöva användas vid utrymning. Förutsättningar för räddningstjänstens stegfordon behöver då beaktas i bygglovskedet. I övrigt konstaterar de att området ligger inom 10 minuters insatstid samt att brandvatten bedöms finnas i området.

**Kommentar:** Huvudinriktningen är att klara utrymningen via stegfordon. Om detta är möjligt eller om Tr2-trapphus måste byggas avgörs i bygglovskedet.

#### 5. Kulturmiljö Halland

Kulturmiljö Halland påpekar områdets stora värde byggnadshistoriskt, samhällshistoriskt, miljöskapande värde samt att det har arkitekturhistoriska och arkitektoniska värden. Dessutom är miljön intressant ur ett stadshistoriskt perspektiv, som representant för en något senare bygd miljö en den i Kulturmiljöprogrammet omnämnda kulturmiljön vid Tingbergsvägen från 1950-talet.

Utifrån ovan sagda rekommenderar Kulturmiljö Halland att q-märka området. En påbyggnad anser de vara olämplig, men om en sådan ändå sker bör befintliga kvaliteter bevaras även på de påbyggda husen genom k- och q-märkning på samma sätt som de renoverade husen. Balkonger på påbyggda hus bör vara lika de ursprungliga, det vill säga indragna.

**Kommentar:** *Plankartan kompletteras med den nya och av Boverket rekommenderade r-bestämmelsen på renoverade hus för att förhindra rivning på renoverade hus. Påbyggda hus kommer att tilläggsisoleras och därmed förändras så mycket att rivningsförbud inte är motiverat.*

#### 6. Hallandstrafiken

Hallandstrafiken påpekar att Blå Express inte längre trafikerar mellan Kungsbacka och Göteborg. Pendeltåg eller Öresundståg är numer huvudalternativet. Uppgiften i planbeskrivningen på sidan 12 bör ändras.

I övrigt har Hallandstrafiken inte några synpunkter.

**Kommentar:** Planbeskrivningen ändras enligt ovan.

#### 7. Västtrafik

Västtrafik ser positivt på planförslaget då det ligger i nära anslutning till kollektivtrafik och har skolor och service inom gång- och cykelavstånd.

### KOMMUNALA FÖRVALTNINGAR OCH NÄMNDER

#### 8. Förvaltningen för Teknik

*Parkering:* Teknik vill tydliggöra förutsättningar för antal parkeringar inom området, som de anser är mycket lågt räknat. För de bokningsbara parkeringarna i parkeringsdäcket ska parkeringsbehovet beräknas till 1,1 parkeringsplats per lägenhet istället för 1 parkeringsplats per lägenhet som platser som kan samnyttjas beräknas till.

På sidan 30 i planbeskrivningen står felaktigt att minst 2 bilpoolsbilar ska anordnas. Det bör stå 4 som i övriga planbeskrivningen.

*Driftskostnad:* Teknik flaggar för ökade driftskostnader om grovt räknat 60 000 kr/år på grund av större eller mer komplicerade driftsytor.

*Dagvatten:* Det bör förtydligas att fördröjning av dagvatten ska ske för alla nya byggnader, påbyggnader och parkeringsytor, se sidan 14 i planbeskrivningen.

*Vatten och avlopp:* Ett u-område för VA-ledningar saknas på plankartan.

*Avfall:* Planen ska möjliggöra fastighetsnära insamling av källsorterat avfall. Samtliga soprum ska vara tillgängliga från gatuplan och dimensioneras enligt Avfall Sveriges rapport 2009 "Handbok för avfallsutrymme". I bygglovskedet ska Teknisk renhållningsavdelning ges möjlighet att påverka utformning och placering.

*Bredband:* Kungsbacka Bredbandsnät ska ges möjlighet att vara med i fortsatt planering och projektering då utbyggnad av fibernätet troligen är intressant.

**Kommentar:** Planbeskrivningen revideras angående antal bostäder som kan inrymmas i punkthusen. I samrådshandlingen föreslogs 54-64 bostäder. Detta revideras till att 54 bostäder är det antal som kan inrymmas med hänvisning till det antal parkeringar som är möjliga att anlägga för området.

Parkeringshuset har beräknats till 1,1 parkeringsplats per lägenhet.

*Planbeskrivningen förtydligas med den uppgiften.*

*Planbeskrivningen ändras angående bilpoolsbilar, avfall och dagvatten*

Genomförandebeskrivningen innehåller uppgifter om ökad driftskostnad i önskad storleksordning.

Plankartan kompletteras med u-områden för VA-ledning. Den rättighet som finns för ledningar inom Sparven 24 har inte bekräftats i plankartan då det bedöms som rimligt att gatan räcker till för ledningsdragning.

Kontakt kommer att tas med Kungsbacka bredband angående medverkan i kommande planering och projektering.

## 9. Nämnden för Miljö & Hälsoskydd

Nämnden för Miljö & Hälsoskydd vill särskilt lyfta fram barnperspektivet utifrån buller och trafiksäkerhet.

*Buller:* Ljudnivån vid södra fasaden på de nya punkthusen beräknas uppgå till mellan 57 och 63 dBA. Enligt Boverktes allmänna råd bör avsteg medges endast i vissa fall. Miljö & Hälsoskydd efterfrågar motiv till varför avsteg med ljudnivå över 60 dBA är görs i detta fall. De efterlyser vidare konsekvenser för de boende på kort och lång sikt. Miljö & Hälsoskydd saknar uppgifter om buller för uteplats i bullerutredningen. Vidare saknar de uppgifter om eventuellt reflekterande buller från befintligt bullerskydd söder om Kungsgatan samt eventuella konsekvenser för bostäder söder om Kungsgatan.

*Trafik:* Miljö & Hälsoskydd anser att den ökande trafiken i Kungsbacka stad är ett problem utifrån bullerperspektiv. De oroar sig för att de prognoser kommunen stödjer sig på vid planering underskattar trafikmängderna då det i åtminstone två fall

byggs fler bostäder inom nya projekt än vad prognosen räknat med. De ser det som angeläget att kollektivtrafik prioriteras och fortsätter att utvecklas.

*Naturvård:* Avseende naturvård och radon ser Miljö & Hälsoskydd positivt på planförslaget.

*Dagvatten:* Miljö & Hälsoskydd trycker på vikten att rena dagvatten nära källan som till exempel med föreslagna sedumtak på komplementbyggnader. De informerar om att det är vid anmälan enligt miljöbalken som dagvattenanläggningen prövas och bedöms på Miljö & Hälsoskydd och att det är viktigt att komma in med anmälan tidigt.

**Kommentar:** Motiven till avsteg är enligt planbeskrivningen centralt och kollaktivtrafiknära läge. Till det kan läggas att det är en komplettering av ett befintligt område vid kollektivtrafikstråk. Planbeskrivningen kompletteras med det senare.

Befintlig bebyggelse får en bättre ljudmiljö när punkthusen byggs. För de boende i punkthusen kan riktlinjerna uppfyllas för samtliga bostäder på både kort och lång sikt.

Skärmen på södra sidan bedöms inte ge några reflektioner som kommer påverka planerad bebyggelse. Dess marginella effekt har inte bedömt nödvändig att redovisa i beräkningarna.

Den befintliga bebyggelsen söder om vägen beräknas inte påverkas märkbart av planerat område. Trafiken på Kungsgatan kommer att öka något men det ger bara en ljudnivåökning på < 0,5 dBA för befintlig bebyggelse. Planerad bebyggelse bedöms inte heller reflektera buller till befintlig bebyggelse då planerad bebyggelse ligger relativt långt från vägen.

Resonemanget om trafikökning och buller rör inte specifikt detta projekt utan är viktigt när till exempel nya trafikprognoser ska göras eller trafikstrategi ska tas fram. Skrivelsen skickas till byggherren för kännedom om anmälan enligt miljöbalken som dagvattenanläggningen.

## 10. Förvaltningen för Kultur & Turism

Förvaltningen för Kultur & Turism anser att de hus som ska renoveras ska kompletteras med en q-märkning. I övrigt ställer de sig positiva till planförslaget.

**Kommentar:** Se skrivelse nr 5

## 11. Nämnden för Äldreomsorg

Nämnden för Äldreomsorg vill peka på att det finns behov av så kallat trygghetsboende i kommunen. Vidare anser nämnden att det nu aktuella bostadsområdet är väl lämpat för sådant boende med hänsyn tagen till läge i kommunen och åldersfördelningen för de boende inom området.

**Kommentar:** Planen förhindrar inte ett trygghetsboende.

## 12. Nämnden för Fritid & Folkhälsa

Nämnden för Fritid & Folkhälsa har inget ytterligare att erinra utan hänvisar till det tidigare samrådsyttrandet som lämnades 2013:

Underjordiska parkeringsgarage är ofta otrygga platser på grund av dålig insyn. Det vore en fördel om garaget kunde befolkas med hjälp av en verksamhet som till exempel en biltvätt eller bilrecond.

De nya parkeringsplatserna vid Skogskapellet ska planeras på ett så tryggt sätt som möjligt avseende överblickbarhet, belysning och trygga gångvägar dit.

De påpekar att det är viktigt med insyn i gemensamma utrymmen/lokaler samt en god överblickbarhet över gårdarna.

Upprustningen av gång- och cykelvägar med belysning och andra trygghetshöjande åtgärder som föreslås är positivt.

De konstaterar att området har god tillgång till rekreationsområden, vilket är viktigt ur ett hälsoperspektiv.

**Kommentar:** Det föreslagna parkeringsgaraget byggs på med nya bostadshus med entréer mot Drottninggatan, vilket kommer att befolka området och skapa större trygghet. En verksamhet i parkeringsgaraget är inte aktuell. Om rådet bedöms i sig vara tryggt med många människor som passerar längs Kungsgatan och Drottninggatan.

Parkeringen vid Skogskapellet kan utformas tryggt inom ramen för detaljplanen.

Insyn i gemensamma utrymmen/lokaler samt en god överblickbarhet över gårdarna är möjlig inom ramen för detaljplanen.

## SAKÄGARE

### 13. Skanova

Skanova konstaterar att del av deras anläggning måste flyttas när punkthus med garage ska byggas ut. Denna flytt bekostas av exploatör. För diskussion om nya lägen och beställning av flytt av Skanovas anläggningar, ska kontakt tas med Skanova.

**Kommentar:** U-område för nytt läge för ledningar finns med i planförslaget. Skrivelsen skickas till byggherren för kännedom.

### 14. E.on

Inga erinringar.

### 15. Boende på Drottninggatan 2A

Den boende vill att tvättstugorna ska vara kvar i husens källare. Det har fungerat bra fränsett att viss ljuddämpning skulle behövas över tvättstuga för de ovanpå liggande lägenheterna. Tvättstugorna på gården är olämpligt för äldre personer som i ur och skur ska släpa sin smutstvätt ut mellan gårdarna till tvättstuga.

Dessutom saknas lekplatser på andra ställen än mellan nya husen utmed Kungsgatan.

Vill inte att mopeder ska kunna köra i Drottninggatans förlängning österut. De hinder för mopedtrafik som finns idag behövs för att inte boende ska besväras avsevärt.

Den boende ifrågasätter grå markerad yta nr 6.

**Kommentar:** Enligt plankartan kan tvättstugor förläggas antingen i källare eller på gården. Skrivelsen skickas till byggherren för kännedom.

Illustrationen angav var nya lekplatser planeras. Avsikten är inte att ta bort befintliga lekplatser.

Hinder för att få ner hastighet på moped och cykeltrafik får sättas upp på GCM-väg.

Vad den boende menar med gråmarkerad yta nr 6 är oklart.

### 16. Fastighetsägare av Sparven 8

Mitt emot Sparven 8 finns parkeringsplatser som det tidigare fanns en häck kring vilket var fint. När det inte längre finns en häck lyser billampor rätt in i nedervåningen. På vintern står många och skrapar rutor med tomgång vilket låter en del och elstolparna småbullrar i den tysta morgonen. Den boende önskar ett lågt plank på cirka 1 meter eller häckar igen så snabbt som möjligt eller senast i samband med ombyggnationen.

**Kommentar:** Plankartan föreskriver plantering runt nämnda parkeringsplats. Avseende lägre buller vidtas inga fler åtgärder än att visuellt skärma av parkeringsplatsen.

### 17. Boende på Drottninggatan 2D

Den boende tycker att förslaget innebär en lyxsanering som förvandla vackert 60-talsområde. De nya höga punkthusen skymmer sikten. Bland annat försvinner utsikten mot Kungsbackaskogen.

Den boende efterlyser lägenheter med låg hyra för att ungdomar och andra låginkomsttagare ska ha råd att bo i Kungsbacka. Tidigare avsattes pengar på hyran till renovering vart tionde år och i dialog med boende togs beslut om vad som behövde åtgärdas. Senaste renoveringen gjordes 1998. Den boende har bott i området sedan 1960 och med Aranäs samtycke gjort egna förbättringar och satt egen prägel på sin lägenhet. Nu befärrar hon att allt detta försvinner.

**Kommentar:** Ovanstående regleras inte i planen. Skrivelsen skickas till byggherren för kännedom.

### 18. Boende på Drottninggatan 2C

Den boende har bott i området ca 30 år och tycker att hela karaktären på Tingberget kommer att förstöras, särskilt med byggnaderna på parkeringsplatsen. Det är viktigt att bevara träd och grönskan runt bostadsområdet.

Det är trångt i cykelrummen nu och det är viktigt de nya cykelrummen blir stora. Angående tvättstuga på gården kan det bli svårt för äldre personer att ta sig ut i regn, blåst och snö. Hiss ner till källaren är ett bättre alternativ då kan man gå in i tvättstugan.



**Kommentar:** Förtätningen i ett kollektivtrafikhärläge har bedömts vara viktig för Kungsbacka stad. Grönska ska bevaras och göras tillgänglig i så stor utsträckning som möjligt.

Det kommer att finnas plats för två cyklar per lägenhet. Platserna kommer att finnas både utomhus och i cykelförråd.

Enligt plankartan kan tvättstugor förläggas antingen i källare eller på gården. Skrivelsen skickas till byggherren för kännedom.

### 19. Tre boende på Guldgubbegatan 3B

Tvättstugan som planeras på gräsmattan framför Guldgubbegatan 3 B kommer att förstöra den allémiljö som finns idag och skymma utsikten för de lägenheter den placeras framför. Den öppna gårdsmiljön kommer att förstöras! Vi föreslår att tvättstugan får bli kvar i källaren alternativt att vi hänvisas till de planerade tvättstugorna vid Guldgubbegatan 5 eller Guldgubbegatan 1.

För övrigt är vi tacksamma att få behålla en stenmangel i anslutning till tvättstugan.

**Kommentar:** Enligt planförslaget kan tvättstugor förläggas antingen i källare eller på gården. Skrivelsen skickas till byggherren för kännedom.

### 20. Boende på Guldgubbegatan 5d inom Korpen 8

Vad gäller renovering av huset längst mot norr, där påbyggnad tillåts på halva huset är det fortfarande frågetecken mittendelen där trapphuset är och lägenheterna kring det. Omfattningen av ombyggnationen är oklar och det generar oro. Vidare anser den boende att ytterligare påbyggnad med två våningar kommer att ytterligare skugga och förmörka både området som ligger precis i vinkeln och lägenheterna som ligger vid ingång 5d.

**Kommentar:** Enligt plankartan får påbyggnaden inte sträcka sig längre än fram till trapphuset. Eftersom påbyggnaden är möjlig i norr och lite förskjuten åt öster bedöms den inte påverka solvärden i nämnde bostäder mer än marginellt och då endast sena sommarkvällar.

### 21. Boende på Drottninggatan 6a

Synpunkterna avser fastigheten Korpen med adress Drottninggatan.

Den planerade lokalgatan utmed fastigheten Drottninggatan 6 bör vara bilfri gågata. Den blir annars parkeringsplats för de som ska besöka servicebutiken. Gatan är idag starkt trafikerad och flera olyckstillbud sker dagligen.

Drottninggatan 6a-6b har balkonger som vetter mot den mycket hårt trafikerade Kungsgatan. Idag går det inte använda balkongerna på grund av buller från trafiken. Balkongerna bör glasas in alternativt få någon typ av skydd mot bullret.

**Kommentar:** Parkering för servicebutik är anlagd i anslutning till nya torget. Troligen har färre bilar anledning att köra in på Drottninggatan med föreslagen utformning än idag.

Angående bullerstörda balkonger visar bullerutredningen att värden på balkong håller sig inom för denna plan gällande riktvärden för uteplats. Dessutom finns en gemensam uteplats på gården som inte är bullerstörd. Upplevelsen av att vara störd av bullret kan ändå vara stark men det finns inte anledning att ställa krav på

bullerskydd i planen. Punkthusen kommer att förbättra bullersituationen något för de boende på Drottninggatan.

10 (11)

## ÖVRIGA

### 22. Fastighetsägare av Gulsippan 1

Gulsippan 1 ser sig som sakägare i planprocessen kring nya bostäder vid Tingberget. Därför tycker de att det är märkligt att de inte fått någon underrättelse.

Det gång- och cykelstråk som går förbi Gulsippan 1 kommer att rustas upp i samband med detaljplanens genomförande. De befärar att gång- och cykeltrafiken kommer att öka väsentligt när området växer. Det ger störningar i form av buller och insyn i trädgården. Korsningen i nordvästra hörnet av Gulsippan 1 är trafikfarlig. Tidigare har farthinder för cyklister funnits som togs bort vid asfaltering och sedan inte återställts. Området vid gång- och cykelvägen är vattensjukt hela vinterhalvåret. Gångbanan är isig vintertid. En bredare gångbana ger mer problem med vattenavrinningen, även på Gulsippan 1 där vattnet samlas istället för att rinna till dagvattenbrunnarna.

De föreslår att flytta gång- och cykelvägen väster ut så den ansluter till gång- och cykelväg från Tingbergsskolan. Här redan finns en upptrampad stig på gräsmattan. Det ger bättre trafiksäkerhet och mindre olägenhet för Gulsippan 1. De önskar vidare att ett dike anläggs i nuvarande gång- och cykelvägs sträckning som möjliggör avrinning och fördröjning från Gulsippan 1 och ytorsöder och väster om Gulsippan 1.

**Kommentar:** Fastigheten har inte bedömts tillhöra sakägarkretsen då den endast är berörd av genomförandefrågor som kan genomföras inom ramen för befintliga detaljplaner.

Eftersom synpunkterna har relevans för kommunens skötsel av gång- och cykelvägar samt grönområden vidarebefordras skrivelsen till förvaltning för Teknik som har ansvar för dessa.

**ÄNDRINGAR**

11 (11)

Planförslaget föreslås revideras avseende:

- Planbeskrivningen kompletteras med en tydligare motivering till varför buller inte utgör någon risk för hälsan
- Planbestämmelse om buller ändras så det blir tydligt att hälften av bostadsrummen i varje lägenhet vänds mot tyst eller ljuddämpad sida
- Planbestämmelse med ringmarkering ändras så det blir tydligare att ett garage i två våningar byggs med en våning i nivå med Drottninggatan och en våning under mark
- Plankartan kompletteras med r-bestämmelse på renoverade hus för att förhindra rivning
- Plankartan kompletteras med u-områden för ledningsrätter och VA-ledning
- Planbeskrivningen ändras då Blå Express inte längre trafikerar mellan Kungsbacka och Göteborg
- Planbeskrivningen förtydligas med att garagets parkeringsplatser eftersom de ska kunna hyras ut inte kan räknas som en hel parkering för varje bostad
- Planbeskrivningen ändras angående bilpoolsbilar, avfall och dagvatten

Elin Johansson  
Verksamhetschef Plan

Andrea Ericsson  
Planarkitekt