



SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Samrådsredogörelse för detaljplan för centrumutveckling inom fastigheten Nötegång 1:116

Genomförande

Byggnadsnämnden beslöt den 2020-06-25 § 150 att genomföra samråd för detaljplaneförslaget. Detaljplaneförslaget har varit utställt för samråd i Stadshuset i Kungsbacka under tiden 25 augusti till 15 september år 2020.

Planförslaget har under samma tid sänts till berörda myndigheter, nämnder, föreningar och sakägare för yttrande.

Planförslaget syftar till att möjliggöra en utveckling av Särö centrum i form av att expandera befintlig butik.

Sammanfattning

Under samrådstiden inkom 9 skrivelser. Inkomna synpunkter berör i huvudsak lednings- och genomförandefrågor. Övriga synpunkter finns på Samhällsbyggnadskontoret.

Kontoret har bedömt att planförslaget ska revideras. Revideringen innebär att planbeskrivningen uppdaterats gällande genomförandebeskrivning, farligt gods och planbestämmelser. Revideringen innebär att användningen gång utökats något plankartan samt att ytterligare planbestämmelser gällande utformning och utförande lagts till samt att område för tillfällig uppställning av food trucks och liknande minskats.

Framförda synpunkter har i övrigt kunnat beaktas genom mindre ändringar i planhandlingen.

Inkomna synpunkter och förvaltningens kommentarer

Inkomna synpunkter har sammanfattats nedan. Personnamn anges inte. Samtliga synpunkterna finns tillgängliga på Samhällsbyggnadskontoret. Länsstyrelsens yttrande bifogas.

Statliga och regionala myndigheter

1. Länsstyrelsen

Länsstyrelsens yttrande bifogas.

Kommentar:

Cykelparkering

Enligt Kungsbacka kommuns parkeringspolicy finns det inga riktlinjer gällande cykelparkering utanför Kungsbacka stad. Därför kan kommunen inte heller ställa specifika krav angående antal cykelparkeringar. Redan i dagsläget finns det tillgång till cykelparkering utanför butiken och fastighetsägaren har inga planer på att ta bort denna i samband med ombyggnationen. För att förtydliga att cykelparkering ska vara tillgänglig kompletteras planbeskrivningen med information om frågan.

Omfattning av krav på bygglov

Planbestämmelsen gällande undantag för bygglov har förtydligats.

Risker

Egenskapsområdet som möjliggör för ny bebyggelse hamnar i stora delar längre bort än 25 meter från inlastningsplatsen för drivmedel. Undantaget är en mindre bit som motsvarar ungefär 1 kvadratmeter. Vidare har en dialog förts med Räddningstjänsten Storgöteborg vilka hänvisar till Myndigheten för samhällsskydd och beredskaps skrift "Hantering av brandfarliga gaser och vätskor på bensinstationer". Enligt skriften framgår det att skyddsavståndet gäller för in- och utgångar vilket innebär att man klarar kravet på 25 meter från riskkällan.

För att undvika vistelse inom 25 meter från inlastningsplatsen har plankartan reviderats. Plankartan har kompletterats med en bestämmelse gällande att minst en utrymningsväg bort från drivmedelsstationen ska finnas.

2. Lantmäteriet

På s. 24 framgår att kommunen avser att bilda servitut för dagvattenledning inom kvartersmark. Samtidigt står det på s. 25 att avtal bör tecknas mellan exploatör och ledningshavare i samband med ansökan om ledningsrätt. Det är därmed oklart vilken typ av rättighet som avses att bildas för ledningarna.

Det kommunen bör tydliggöra är om det antingen ska bildas servitut eller ledningsrätt, vilken fastighet kommer beröras, samt vem som är ledningshavare för berörda ledningar. Det underlättar för exploatören vid upprättande av framtida avtal.

I listan med planbestämmelser finns bestämmelse e1 – *största exploatering är 1 700 kvadratmeter byggnadsarea*. Det som dock inte finns angivet är till vilket område bestämmelsen

ska relateras, exempelvis per fastighet eller användningsområde. Detta bör tydligt framgå enligt Boverkets rekommendation.

Observera att om inget område anges som bestämmelsen ska relateras till, kommer bestämmelsen relateras till egenskapsområdet. Det innebär att andra egenskaper såsom prickmark inte omfattas av bestämmelsen.

Det rekommenderas inte längre att antal våningar ska användas som planbestämmelse eftersom Boverket kommit fram till att det inte är lämpligt att reglera våningshöjd i detaljplan. Se s. 53 i [Boverkets konsekvensutredning](#) inför införandet av de allmänna råden för planbestämmelser.

På s. 13 i planbeskrivningen framgår att det inte är klarlagt hur uppvärmning ska ske av byggnaderna. I planarbetet är det bra att försöka ha med information om värmeförsörjningen ska ske genom allmän, gemensam eller enskild anläggning.

Kommentar:

Lantmäteriets synpunkter noteras och planbeskrivningen har delvis uppdaterats.

3. SGI

SGI gör med översänt material ingen annan bedömning och har inga övriga frågor eller invändningar mot planförslaget.

4. Räddningstjänsten storgöteborg

Planområdet ligger inom erforderligt skyddsavstånd från farligt gods led enligt den bedömning som görs i Hallands Läns riktlinjer. Dock kan resonemanget i planbeskrivningen utvecklas för att bättre överensstämna med vad som anges i riktlinjerna.

En utökning av brandpostnätet för att uppfylla avstånden i VAV P83 bör övervägas.

Kommentar:

Yttrandet noteras och resonemang kring riskavstånd har utvecklats.

Angående brandpostnätet har Kungsbacka kommun fört en dialog med Räddningstjänsten storgöteborg om en eventuell utbyggnad. Befintlig byggnad samt dess tilltänkta utbyggnad kan försörjas av befintligt nät, även om det är på gränsen. Med tanke på att kommunen framöver har för avsikt att planlägga området i stort bedöms det vara mer lämpligt att vänta med en utbyggnad av brandpost.

Sakägare

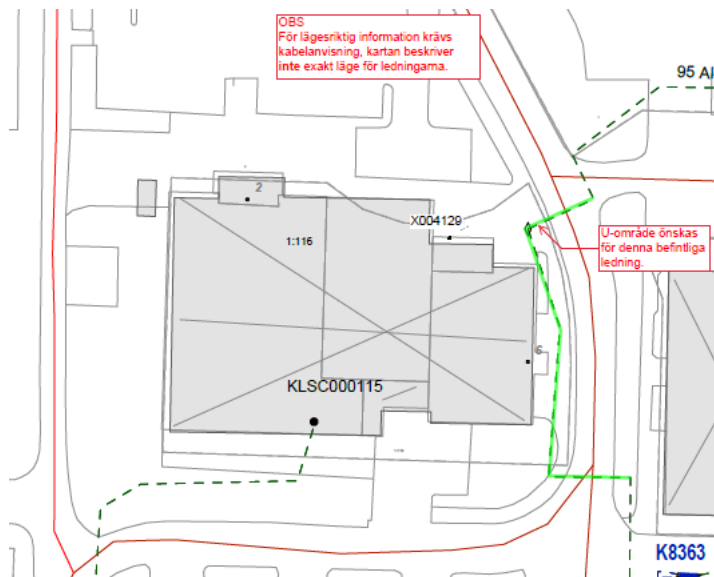
5. Ellevio

Inom planområdet finns befintliga jordkabelledningar för lågspänning. För en av dessa önskas ett U-område enligt bifogad karta. Om befintliga jordkabelledningar måste flyttas eller ändras, permanent eller tillfälligt, får den som begär ombyggnad eller ändring stå för dessa kostnader.

Beroende på byggnadens framtida elbehov kan det komma att behövas nya jordkabelledningar mellan någon av de angränsande nätstationerna och byggnaden. Sträckning och omfattning för dessa ledningar får avgöras senare när elbehovet är känt. Alla schaktningsarbeten som krävs för områdets elförsörjning, och som utförs inom planområdet, bekostas av exploitören.

Kommentar:

Yttrandet har i sin helhet sänts vidare till fastighetsägare. Kommunen har i dialog med Ellevio mätt in befintlig ledning tillhörande Ellevio. Inmätningen visar att ledningen ligger cirka 1 meter från föreslagen byggrätt. Ellevio har bedömt att avstånden är tillräckligt och därför bedöms byggrätten kunna ligga kvar och befintligt u-område i plankartan som tillräckligt.



6. Skanova

Skanovas anläggningar inom aktuellt område är markerade på bifogad lägeskarta. De anläggningar som idag ligger under huset är ett större fiber-stråk som försörjer ett stort antal kunder, denna önskar Telia ha kvar i befintligt läge. Övriga anslutningar är de som idag försörjer fastigheten med tele.



Kommentar:

Fastighetsägaren har i dialog med Skanova kommit fram till att befintlig ledning kan ligga kvar i samma läge. I samband med utbyggnad av befintliga lokaler ska ledningen stärkas för att säkerställa dess funktion.

7. Fastighetsägare 1

På den något större byggnaden finns inritat plats för eventuell stående skylt på taket. Skylten pekar mot vår fastighet och har därmed ingen funktion. Vi anser att det är tillräckligt med skyltning på husfasader.

På illustrationskartan finns markerat plats för återvinning. Då platsen idag används som återvinningsplats utan stängsel, anser vi att det skall vara krav på stängsel, då det ofta flyger avfallsmaterial från platsen. Med tanke på framtida bebyggelse på parkeringen bakom byggnaden, så borde kravet vara slutet område. Likaså bör komprimatorn inhägnas.

Kommentar:

Fastighetsägaren har meddelat att de inte avser att sätta upp en skylt på taket riktad österut. Vidare har man för avsikt att inhägna området för återvinning med ett staket eller liknande. Däremot är det inte möjligt att inhägna komprimatorn i dess helhet på grund av

säkerhetsskäl. Det ska även tilläggas att det finns ledningar under mark vilket begränsar möjligheten att bebygga området.

Kommunala förvaltningar och nämnder

8. Teknik

Förvaltningen för Teknik anser att gångområdet bör breddas till 2,5 meter. I övrigt har vi inget att erinra mot planen.

Kommentar:

Användningen Gång har utökats till 2,5 meter i samråd med förvaltningen för Teknik.

9. Miljö & Hälsoskydd

Även för befintliga verksamhet måste man ta hänsyn till omgivande verksamheter vid ombyggnation. En utredning kring buller behöver utföras för fläktsystemet innan man bestämmer placeringen av det. Detta för att minimera risken för störning för närboende.

Plankarta anger att fläktsystemet är tänkt att placeras framför bebyggelsen, vid personalparkeringen. Det innebär att närboende eventuellt kan uppleva att bullret blir tydligare då fläktsystemet kommer att stå på marknivå och närmare bostadshus än idag, då det är placerat på tak på en byggnad.

Kommentar:

Befintliga verksamhet är som närmast 35 meter från befintlig bostadsbyggnad. Det innebär således att fläktsystemet som närmast kan hamna 35 meter från bostadsbyggnad. Sannolikheten att fläktsystemet skulle hamna så nära är dock liten med tanke på dagens placering och den olägenhet en placering i närheten av bostadsbebyggelse skulle skapa. Fläktsystemet är i dagsläget placerat cirka 70 meter från bostadsbyggnaden. I dialog med exploatör har det framkommit att fläktar kommer placeras i nivå med befintlig placering. De fläktar som ska installeras är anpassade för bostadsmiljö och har en ljudnivå på 40dBA på 10 meters avstånd. Därtill ska fläktarna byggas in vilket sammantaget bör innebära att olägenheter undviks.

Ändringar

Plankarta

- *Bestämmelsen f_2 har lagts till för att möjliggöra för takutsprång, takfot och liknande utan stöttor över prick- och korsmark.*
- *Bestämmelsen f_3 har lagts till för att reglera att komplementbyggnader får uppföras till en nockhöjd om 3,5 meter.*
- *Bestämmelsen b_1 har lagts till för att säkerställa att minst en utrymningsväg inte vetter mot drivmedelstation.*
- *Bestämmelsen a_1 har reviderats.*
- *Bestämmelsen e_1 har reviderats och högsta tillåtna byggnadsarea är nu 1770 kvadratmeter inom egenskapsområdet.*
- *Korsmarken har minskats och delvis ersatts av prickmark.*

Planbeskrivning

- *Planbeskrivningen har kompletterats med ny illustration av bebyggelsen.*
- *Ett resonemang kring riskavstånd till led för farligt gods har lagts till i planbeskrivningen.*

Ida Lennartsson
Verksamhetschef Plan

Björn Vikström
Planarkitekt