

## GRANSKNINGSUTLÅTANDE

### Detaljplan för kontorsbyggnad inom Hede 6:7

1 (5)

Datum

2018-10-09

Dnr

PL/2015:80

### Genomförande

Byggnadsnämnden beslöt den 2018-02-08 § 35 att låta ställa ut detaljplaneförslaget. Detaljplaneförslaget har varit utställt för granskning i Stadshuset i Kungsbacka under tiden 25 maj – 15 juni 2018.

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

### Sammanfattning

Under samrådstiden inkom 9 skrivelser.

*Huvudsakligen har synpunkterna berört ...*

- Revidering av text rörande dagvattenhantering.
- Revidering av bestämmelsen om fastighetsindelning kontra byggrätt.
- Ogiltigt utfartsförbud.
- Reglering av byggnadernas gestaltning.

Förvaltningen har bedömt att framförda synpunkter har kunnat beaktas genom mindre ändringar i planhandlingarna.

### Inkomna synpunkter och förvaltningens kommentarer

Inkomna synpunkter har sammanfattats nedan. Personnamn anges inte. Samtliga synpunkterna finns tillgängliga på förvaltningen för Plan & Bygg. Länsstyrelsens samrådsyttrande bifogas.

## STATLIGA OCH REGIONALA MYNDIGHETER M FL

### 1. Länsstyrelsen

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap 10 § plan- och bygglagen (PBL) och nu kända förhållanden att ett antagande av en detaljplan enligt förslaget inte kommer att prövas.

Motiv för bedömningen

Länsstyrelsen befarar inte att:

- riksintresse enligt miljöbalken påtagligt kommer att skadas,
- reglering av mellankommunala frågor inte samordnas på ett lämpligt sätt,
- miljökvalitetsnormer enligt miljöbalken inte iakttas,
- strandskydd enligt 7 kap miljöbalken upphävs i strid med gällande bestämmelser,
- det som föreslås blir olämpligt med avseende på hälsa eller säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion.

Råd om tillämpningen av PBL och miljöbalken:

Länsstyrelsen har inga ytterligare synpunkter.

### 2. Trafikverket

Trafikverket har inget att erinra till att planförslaget antas.

### 3. Lantmäteriet

#### Måste förbättras:

Utfartsförbud i planområdesgräns:

På plankartan finns utfartsförbud utlagt i planområdesgränsen mot Gamla Göteborgsvägen. Utfartsförbud får enligt 4 kap. 9 § PBL endast läggas mot allmänna platser. Detta innebär att det inte är möjligt att lägga denna typ av bestämmelse i en planområdesgräns av följande skäl: I en planområdesgräns går det inte att säkerställa att det är allmän plats eller även i fortsättningen kommer att vara allmän plats i den angränsande planen. Bestämmelsen reglerar dessutom indirekt något som ska gälla för området utanför det i planförslaget aktuella planområdet vilket inte är tillåtet. Kommunen kanske kan utforma planområdet på ett annat sätt för att undvika dessa problem eller undvika att reglera utfartsfrågan? Lantmäteriet noterar att i vissa planer har liknande problem lösts genom att kommunen har utökat planområdet med en remsa bestående av några meter allmän plats utanför utfartsförbudet. Här skulle ju förslagsvis Gamla Göteborgsvägen kunna ingå i planområdet.

#### Bör förbättras:

Utfart för ej planlagt område på Hede 6:7:

Lantmäteriet påtalade i samrådsskedet att utfart för den del av Hede 6:7 som inte planläggs måste lösas. Lantmäteriet noterar att frågan nu har uppmärksamats i planbeskrivningen under "Gator och trafik". Det nämns där att utfartsfrågan för restfastigheten kan lösas med servitut över det planlagda området. Lantmäteriet vill här upplysa om att i det fall överenskommelse inte kan träffas kan servitutsbildningen bli en tvångssituation. En alternativ lösning till att bilda servitut för restfastigheten skulle kunna vara att lämna en remsa på några meter längs den norra gränsen utanför planen. Restfastigheten får då utfart längs denna icke planlagda remsan fram till den allmänna platsmarken för gata. På detta vis behöver inga rättigheter tillskapas. I det fall servitutslösningen väljs ser Lantmäteriet gärna

att detta omnämns i genomförandedelen som en fastighetskonsekvens.

Handläggning enligt vilken lagstiftning:

Det finns inte angivet i planhandlingarna vilken version av plan- och bygglagen (med hänvisning till SFS-nummer) som används vid handläggningen av detaljplanen.

Kommunalt huvudmannaskap i plankartan:

För tydlighetens skull är det bra om det av plankartan framgår att kommunen är huvudman för den allmänna platsmarken.

Inlösen av allmän plats:

Skrivningen angående inlösen av allmän plats bör förtydligas så att det framgår att kommunen med stöd av detaljplanen har rätt att lösa in den allmänna platsen utan överenskommelse med den berörda fastighetsägaren.

Initiering av fastighetsbildning:

Det anges inte vem som initierar den fastighetsbildning som behövs för genomförandet av detaljplanen.

Total byggnadsarea 400 kvm BYA:

Lantmäteriet har noterat att på sidan 5 under ”Nya bebyggelsens placering och utformning” står att total byggnadsarea för området är 400 kvm. Denna bestämmelse finns inte i plankartan, utan där framgår att största byggnadsarea är 25 % av fastigheten.

**Kommentar:**

Utfartsförbud i planområdesgräns: Gällande utfartsförbud i plangräns noteras synpunkten. Gamla Göteborgsvägen är en f.d. statlig väg som kommunen har tagit över väghållningen för och kan likställas med kommunal allmän platsmark även ifall den inte är planlagd. Det är inte sannolikt att detta område kommer att övergå till kvartersmark eftersom gatan försörjer fastigheter i området. Därmed överväger fördelarna med att styra utfarten från nya planområdet riskerna med att lägga utfartsförbud i plangräns.

Utfart för ej planlagt område på Hede 6:7: Exploatören kommer vid avstyckning av fastigheten bli tvungen att lösa servitutets frågan.

Handläggning enligt vilken lagstiftning: Plankartan har fått en informationsruta där i det går att läsa vilken version av plan- och bygglagen detaljplanen ha följt.

Kommunalt huvudmannaskap i plankartan:

Det har lagts till i plankartan att kommunen är huvudman för den allmänna platsmarken.

Inlösen av allmän plats:

I planbeskrivningens sektion om genomförandefrågor har det lagts till att kommunen med stöd av detaljplanen har rätt att lösa in den allmänna platsen utan överenskommelse med den berörda fastighetsägaren.

Initiering av fastighetsbildning:

Kommunen avser att komma överrens med fastighetsägaren vilket klargörs i exploateringsavtal.

Total byggnadsarea 400 kvm BYA:

Bestämmelsen *d* om fastighetsindelning har ändrats till att enbart begränsa fastighetsstorlek till som minst 850m<sup>2</sup> per fastighet, vilket innebär att enbart två fastigheter kan bildas utifrån den befintliga. Vad gäller frågan om byggrätt kontra vid en eventuell avstyckning så är det inte troligt att fastighetsägaren skulle välja att stycka av och bebygga ofördelaktigt för en av de ny bildade fastigheterna, så därför har denna del tagits bort ur planen.

#### 4. Statens geotekniska institut SGI

SGI har, från geoteknisk synpunkt, inga invändningar mot planförslaget.

#### 5. Region Halland

Region Halland avstår från att yttra sig över detaljplan för kontorsbyggnad inom Hede 6:7

#### 6. Räddningstjänsten

Räddningstjänsten Storgöteborg har inget att erinra mot aktuell detaljplan.

### KOMMUNALA FÖRVALTNINGAR OCH NÄMNDER

#### 7. Teknik

Byt ut texten under stycket Teknisk försörjning, ”Dricksvatten, spillvatten och dagvatten” mot den något reviderade:

*”Området ingår inte i kommunalt verksamhetsområde för dricks-, spill eller dagvatten, men är anslutet till kommunalt VA söder om fastigheten via privata ledningar. Vid en exploatering ska förbindelsepunkter för dricks-, spill- och dagvatten upprättas och området inkluderas i kommunalt verksamhetsområde för VA.*

*Dagvattenhantering ska ske i enlighet med kommunens dagvattenpolicy och en upplysning om detta står inskrivet i detaljplanens plankarta. Dag- och dränvatten som uppkommer inom planområdet ska samlas upp och fördröjas innan det avleds till befintligt dagvattennät, för att inte öka vattenflöden från området vid en exploatering. Vid höjdsättning av området ska hänsyn tas till hur ytavrinning sker för att avleda vattnet på ett kontrollerat sätt, förslagsvis till befintligt kommunalt dagvattensystem söder om planområdet, alternativt till diken i Gamla Göteborgsvägen öster om planområdet. Dagvattnet ska ledas i andra ledningar än de som går till Trafikverkets. Dimensionering och placering av exempelvis ett dagvattenmagasin eller dylikt på fastigheten, samt anslutning till kommunalt dagvattensystem ska utarbetas i samråd med Kungsbacka kommun. Anordning av en dagvattenanläggning för omhändertagande ska anmälas till Miljö & Hälsoskydd.”*

Utöver detta så har Teknik inget övrigt att erinra.

#### Kommentar:

Planbeskrivningen har ändrats utifrån yttrandet.

## 8. Miljö & Hälsoskydd

Miljö & Hälsoskydd har inga fler synpunkter på detaljplanen för Hede 6:7 i ärende PL/2015:80.

## 9. Kultur & Turism

Kultur & Turism menar att det är positivt att byggnaderna ska ha sadeltak. Det är bra om detaljplanen även kan reglera att fasadmateriäl övervägande ska bestå av trä då fasader av t ex puts eller sten skulle vara främmande på platsen.

### Kommentar:

Detaljplanen möjliggör sadeltak men även andra takutformningar, dock inga helt platta tak då det skrivits in en bestämmelse som begränsar taket till en lutning på minst 17 grader. Som beskrivits i samrådsredogörelsen så är det nu inte många byggnader som längre kopplar an till den kulturhistoriska miljö som en gång funnits här, där av blir det svårt att hävda en platsspecifik kulturhistorisk gestaltning.

Dock så står det i planbeskrivningen att i enlighet med den Fördjupade översiktsplanen för Kungsbacka stad (2008) så ska området, i likhet med andra områden i närheten av järnvägen, ses som visuellt exponerade områden och på så sätt marknadsförare av staden. Det är därför av stor vikt att gestaltningen av byggnad visas extra stor hänsyn här.

## ÄNDRINGAR

Planförslaget föreslås revideras. Revideringen innebär bland annat att:

- Text rörande dagvattenhantering har reviderats.
- Bestämmelsen om uppdelning av byggrätt vid en ev. avstyckning har tagits bort.
- Förtydligande om utfartsförbudet.

Jenny Olsson  
Verksamhetschef Plan

Matti Örjefelt  
Planarkitekt