



## SAMRÅDSREDOGÖRELSE

### **Samrådsredogörelse för detaljplan för kontor och verksamheter inom fastigheterna Varla 2:398 med flera, Kungsbacka**

#### **Genomförande**

Byggnadsnämnden beslöt den 2020-04-23 § 100 att genomföra samråd för detaljplaneförslaget. Detaljplaneförslaget har varit utställt för samråd i Stadshuset i Kungsbacka under tiden 18 juni till 29 juli 2020.

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

Planförslaget syftar till att möjliggöra för verksamheter, kontor samt idrottsanläggning. Genom användningen industri och verksamheter möjliggörs även för viss skolverksamhet.

#### **Sammanfattning**

Under samrådstiden inkom 17 skrivelser. Inkomna synpunkter berör i huvudsak hantering av dagvatten, miljökvalitetsnormer och tillgänglighet. Samrådet genomfördes med möjlighet till begränsat standardförfarande. Med anledning av att Länsstyrelsen Halland inte godkände planförslaget har därför planförfarandet ändrats och genomförs nu med standardförfarande.

Kontoret har bedömt att planförslaget ska revideras utifrån lämnade yttranden gällande dagvattenhantering. Till följd av yttrandena har en dagvattenutredning tagits fram vilken beskriver hur dagvatten kan hanteras inom fastigheterna och hur miljökvalitetsnormer påverkas. Planbeskrivningen har uppdaterats utifrån dagvattenutredning. Vidare har plankartan kompletterats med ett E-område för tekniska anläggningar.

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:

#### Arkeologi

*Planbeskrivningen har uppdaterats med text som beskriver om fornlämning påträffas under grävning eller annat arbete ska arbetet avbrytas och omedelbart anmälas till länsstyrelsen.*

#### Förorenat område

*Fastigheten Varla 2:388 var från år 1987 fram till år 2002 två fastigheter. Den östra delen av fastigheten, tidigare Varla 2:365, bebyggdes år 1987 med en mekanisk verkstad för ett hissbolag. Hur länge hissbolaget var verksamt är oklart men år 1995 finns uppgifter på att ett snickeriföretag flyttar in i samma lokaler. Snickeriverksamheten tillverkade bänkskivor och hade tillgång till en lackeringsbox. Idag består verksamheten i den östra byggnaden av ett företag som tillverkar stolar till fordon.*

*År 1990 bebyggdes den västra delen av fastigheten, tidigare Varla 2:370, för första gången. Byggnaden innehöll då kontor och lager för hissbolaget. Byggnaden brann dock ner någon gång mellan åren 1990 och 1995. Först år 2013 uppfördes en ny byggnad på fastigheten för ett företag inom distribuering av läkemedelsutrustning. Byggnaden innehåller idag verksamhet för gymnastik och parkour samt verksamhet för distribution av läkemedelsutrustning.*

*Det går inte med klarhet att avgöra vad för ämnen och avfall tidigare verksamheter har hanterat eller genererat. Dock tyder mycket på att verksamheterna inte varit av den grad eller omfattning att det tillskapats sådana mängder avfall att det förordar en miljöutredning på fastigheterna Varla 2:344 Varla 2:398 och Varla 2:399.*

#### Betydande miljöpåverkan

*Undersökningen bifogas till granskningshandlingarna.*

#### Biotopskydd

*Kungsbacka kommun har inventerat befintlig trädrad som löper längs med den nordvästra delen inom planområdet genom mätning av stam i brösthöjd. Utifrån mätning konstaterades att endast ett träd hade en omkrets som skulle kunna omfattas av biotopskydd. Övriga träd inom planområdet bedöms inte omfattas av biotopskydd då dessa inte kan kategoriseras som alléer.*

#### Strandskydd

*Egenskapsområdet i norra delen av plankartan betecknat med  $n_1$  omfattas av beteckningen  $a_1$ , strandskydd upphävs, eftersom detta område endast åtskiljs från området i söder med en egenskapsgräns.*

#### Dikesföretag och vattenverksamhet

*Markavvattningsföretaget som Hallabäcken omfattas av har vid detaljplaneringen inte kontaktats. Enligt markavvattningsföretaget får de som omfattas av båtadsområdet släppa ut 2l/s, ha vilket innebär att planområdet får släppa ut 6l/s om dagvatten från planområdet ska avledas direkt till Hallabäcken. Eftersom dagvatten från planområdet ska anslutas till kommunala dagvattenledning ska dagvattenlösningen anpassas utifrån kommunala krav och riktlinjer vilket finns beskrivna i kommunens dagvattenpolicy. Enligt policyn ska fördröjningsmagasin dimensioneras för  $1\text{m}^3/100^2$  för tillkommande hårdgjord yta.*

### **Kumulativa effekter av dagvatten på MKN samt Natura 2000-område**

*När kommunen arbetar parallellt med flera mindre detaljplaner, riskerar de kumulativa effekterna av exploateringarna att underskattas. En jämförelse görs ofta mellan vilka halter som erhålls före och efter exploatering i recipienten. På grund av att flödet i stora recipienter ofta är mycket högt, i jämförelse med årsmedelavrinningen från det undersökta exploateringsområdet, ger utspädningseffekten ofta att halterna i recipienten inte påverkas.*

*Med detta resonemang riskerar den totala påverkan på föroreningshalterna från flera små detaljplaner att underskattas då varje detaljplans påverkan jämförts med de befintliga halterna i recipienten. Om en exploatering medför att mängden alstrade föroreningar ökar, ökar också tillskottet föroreningar till recipienten, även om detta tillskott är så pass litet att det inte påverkar recipienthalten (inom ett rimligt antal värdesiffror).*

*För aktuellt planområde fås, med föreslagna reningsåtgärder, en förbättrad situation avseende både mängder och halter, jämfört med i dagsläget. Erforderlig dagvattenrening föreslås ske genom brunns-filter i rännstensbrunnarna. Schablonmässiga beräkningar visar att dagvattenrening i brunnsfilter ger en minskning av samtliga modellerade föroreningar, jämfört med befintlig situation. Med föreslagen rening av dagvattnet bedöms alltså planen inte enskilt påverka möjligheten att uppnå MKN. Detaljplanens påverkan på de kumulativa effekterna av dagvatten på MKN bedöms därför vara positiva.*

*För att klara det hårda utsläppskravet som följer med markavvattningsföretaget har erforderlig utjämningsvolym beräknats till 590 respektive 980 m<sup>3</sup> för ett regn med 2 respektive 10 års återkomsttid. Lösningen ovan gäller dagvattenhantering för hela planområdet. Enligt kommunens dagvattenpolicy ska utjämningsvolym dimensioneras för  $1\text{m}^3/100\text{m}^2$  hårdgjord yta, Vidare är det endast tillkommande hårdgjord yta vilken erfordrar fördröjningsmagasin.*

*Utifrån ovanstående problematik, med att de kumulativa effekterna av detaljplanerna är okända, har Kungsbacka kommun inlett ett arbete för att övergripande utreda hur dagvatten från flera exploateringar påverkar möjligheten att uppnå MKN.*

### **Naturvärden, Grön infrastruktur**

*Kungsbacka kommun håller med länsstyrelsen i resonemanget om att grönområden är viktiga att bevara och att det finns en problematik att ianspråkta grönytor. Dock gör kommunen bedömningen att ianspråktagande av föreslagen mark inte kommer ha någon påverkan på*

*naturvärden eller gröninфраstruktur med tanke på att det finns väl tilltagna grönytor utanför planområdet västra del.*

## **Natura 2000**

*Detaljplanens påverkan på Natura 2000 bedöms ej vara negativ utan snarare positiv utifrån framtagna dagvattenutredning.*

## **2. Lantmäteriet**

### **Påverkan på befintliga avtalsservitut**

I fastighetsförteckningen redovisas avtalsservitut för Kraftledning (akt: 1384IM-07/2316.1) och för Nätstation (akt: 13-IM2-92/1148.1). Dock framgår det för dessa rättigheter att ”läget ej är utrett”. Det är något som kommunen bör utreda eftersom det är av betydelse för rättighetshavarna hur deras rättigheter kommer påverkas av plangenomförandet.

På s. 23 redogörs att ”allmänna ledningar som kommunen ansvarar för är säkerställda med avtalsservitut”. Eftersom det handlar om allmänna ledningar är det av betydelse att utreda ledningens läge eftersom de påverkar kvartersmark i planen. Eventuellt kan ett reserverat utrymme för allmänna underjordiska ledningar (u-område) behövas. Kommunen bör därför utreda avtalsservitutens läge så att ledningarna inte riskerar att bli planstridiga, om det visar sig att de ligger utanför utlagda u-områden. Detta gäller även för de ledningar där Ellevio AB är ledningshavare.

### **Endast U-område säkerställer inte ledningarna**

Genom att lägga ut markreservatet för allmännyttiga underjordiska ledningar s.k. u-område ser kommunen dels till så att det inte blir planstridigt att lägga dessa på kvartersmark och dels att lovpliktiga åtgärder inte kan utföras som hindrar ledningen, men det bildas ingen rättighet genom att kommunen lägger ut ett u-område i planen. På s. 23 i planbeskrivningen redogörs dels att det huvudsakliga syftet med u-området är att ”säkerställa utrymme för befintliga VA-ledningar och elledningar inom planområdet... samt att Ledningar inom u-området kan upplåtas med ledningsrätt”.

För att säkerställa att ledningarna får vara kvar behöver normalt sett ledningsrätt eller servitut upplåtas. Detta är inte beskrivet i genomförandeavsnittet av planbeskrivningen.

### **Fastighetsbildning**

På s. 23 i planbeskrivningen framgår att det skickats in en ansökan om lantmäteriförrättning för avstyckning, bildande av servitut samt upphävande av servitut. Kommunen skulle kunna redovisa med bilder vilken fastighetsbildning som är tänkt att genomföras, så att det blir en röd tråd genom hela genomförandebeskrivningen.

### **Dagvattenhantering**

På s. 13 redogörs att dagvatten ska ledas via befintlig dagvattenledning, men för att inte öka belastningen på ledningen ska dagvatten fördröjas inom fastigheten. Det bör tydliggöras på vilket

sätt dagvattnet avses att fördröjas inom fastigheterna, så att fastighetsägarna vet hur mycket vatten som bör fördröjas för att inte skada dagvattenledningen eller påverka Trafikverkets anläggningar.

Kommentar:

*Yttrandet noteras. En ledningskoll har genomförts och inga ledningar som ligger inom fastigheterna påverkas av planförslaget. Sedan planförslaget var ute på samråd har avstyckningen genomförts vilket framgår av plankartan och planbeskrivningen. En dagvattenutredning har genomförts för att tydliggöra hur dagvatten ska fördröjas inom fastigheten.*

### 3. SGI

Planområdet ligger i anslutning till Hallabäcken, ett område som har identifierats som akksamhetsområde med avseende på förutsättningar för skred av SGU. Planbeskrivningen hänvisar till en äldre geoteknisk utredning, som anger att totalstabiliteten är betryggande men att man ska undvika belastning 15 m ifrån Hallabäckens slänkrön. Vidare sägs att utredningar har identifierat förutsättningar för initialskred, men ingen bedömning redovisas av hur förutsättningarna för eventuella progressiva skred ser ut och hur detta skulle kunna påverka planområdet. Uppgifter saknas på hur eventuell erosion (dagens såväl som framtida) inverkar på stabiliteten. Utförd stabilitetsutredning medföljer inte planhandlingarna och av detta skäl har SGI inte kunnat värdera riktigheten i de redovisade bedömningarna. Det är oklart hur gammal den äldre stabilitetsutredningen är och om den uppfyller de krav som ställs idag. Utförda geotekniska utredningar ska medfölja planhandlingarna. Förutsättningar för progressiva skred och erosions påverkan på stabiliteten ska bedömas och redovisas. Sammanfattningsvis bedömer SGI att det ovanstående arbetet kvarstår för att fullständiga handlingar ska föreligga.

Kommentar:

*I plankartan är det reglerat att byggnader ej får uppföras i norra delen av planområdet. Området som omfattas av bestämmelsen sträcker sig mellan 15-20 meter från planområdet norra gräns. Detta innebär att marken närmast ån inte kommer belastas och därför inte påverka stabiliteten mot Hallabäcken. Vidare bör det även tilläggas att Hallabäcken ligger ytterligare 11 – 30 meter norr om planområdet. Tidigare relevanta geotekniska utredningar som utförts bifogas. Yttrandet bifogas kommande exploatör som utreder frågan vidare i projekteringskedet inför byggnation.*

### 4. Trafikverket

Trafikverket bedömer att kommunen på ett tillfredsställande sätt har tagit hänsyn till våra synpunkter som inkommit i dialog i tidigt skede och har således inget att erinra mot planförslaget.

## 5. Räddningstjänsten Storgöteborg

Räddningstjänsten gör bedömningen att det behöver säkerställas att samtliga planförutsättningar som gäller för bilagda riskutredningar även gäller för aktuell detaljplan.

Kommentar:

*Planområdet ligger intill E6:an och är därmed jämförbart ur den aspekten med de planområden söderut för vilka man utfört riskutredningar för. Skillnaden gentemot de andra planområdena är att aktuellt planområde ligger längre bort från E6:an och ligger mer i nivå med E6:an till skillnad från de andra områdena som ligger något högre än E6:an. Större delen av planområdet ligger längre än 50 meter bort från E6:an undantaget en mindre del i den sydvästra delen av planområdet. Sedan tidigare har ventilation och luftintag reglerats i plankartan för att minska eventuella effekter vid utsläpp av giftig gas på E6:an med mera. Plankartan har till granskning även kompletterats med en bestämmelse gällande att minst en utrymningsväg ska placeras mot sida som inte vetter mot E6:an. Undantaget att delar av planområdet inryms inom 50 meter från E6 uppfyller planområdet samtliga kriterier för rekommenderat avstånd enligt ”Riskanalys av farligt gods i Hallands län”.*

## Sakägare

### 6. Havskatten AB

Godkänner planförslaget.

### 7. Kungsbacka kommun

Godkänner planförslaget.

### 9. Maxemal fastigheter Varla AB

Godkänner planförslaget.

### 10. Ragn-Sells recycling AB

Godkänner planförslaget.

### 11. Castellum Väst AB

Godkänner planförslaget.

### 12. Ellevio

Ellevio upplyser om att de har en antal ledningar som ligger inom de fastigheter som planförslaget omfattar. Dessutom har de en nätstation (transformatorstation) på fastigheten Varla 2:398. Om Ellevios ledningar måste flyttas eller ändras ska den som begär ombyggnad eller ändring, stå för de kostnader som detta medför.

Beroende på områdets kommande elbehov kan det eventuellt komma att krävas ytterligare en nätstation. Ny nätstation kräver E-område men enligt uppgifter från handläggare på kommunen krävs ej detta med tanke på att användningen Industri tillåter tekniska anläggningar. Minsta horisontella avstånd mellan nätstation och närmaste byggnadsdel får ej understiga 5 meter. Hänsyn måste tas till detta vid placering av nätstation. Vidare måste nätstation kunna nås med lastbil för framtida drift och underhållsarbete. För att möjliggöra anslutning till ny nätstation behövs nya jordkabelledningar, vilket kräver U-område.

I övrigt har Ellevio inget att erinra.

Kommentar:

*Yttrandet har i sin helhet skickats till fastighetsägare. Fastighetsägare har varit i kontakt med Ellevio angående elbehov och kommit fram till att någon ny nätstation ej behövs. Plankartan har kompletterats med ett E-område för befintlig nätstation. För att säkerställa tillfart till nätstationen har egenskapsområde med prickmark utökats till nätstationen. Ledningar som krävs för byggnaders drift brukar i regel inte förses med u-område och därför har inget u-område för dessa ledningar lagts till.*

### **13. Skanova**

Inom planområdet har Skanova anläggningar som försörjer byggnaderna på fastigheterna. Anläggningarna är markerade på bifogad karta. Vid behov av eventuell undanflyttning ska Skanova kontaktas i god tid innan eventuell åtgärd krävs.

I övrigt har Skanova inget att erinra.

## **Organisationer och föreningar**

### **14. Socialdemokraterna Kungsbacka**

Socialdemokraterna har ett flertal erinringar angående trafiklösningen inom området och Hallabäckens flödesområde mot Kungsbacka ån. Utbyggnad av lokalerna tros möjliggöra en ökad användning i verksamheterna bland andra en större museal- samt idrottsverksamhet utöver kontor. Detta innebär en ökad trafik på Energigatan, större parkeringsytor och fler fordon i rörelse både dag och kvällstid.

Dagtid trafikeras Stora Bäcksleden med kollektivtrafik via hållplatserna samtidigt förekommer det troligtvis att både personal och elever ”genar emellan” befintliga byggnader för att nå aktuella verksamhetslokaler. Socialdemokraterna befarar att med den trafikökning som sker inom området räcker det inte att ”smalna” utav huvudgatan eller bredda trottoaren, här behövs ett markerat gc-område. Eftersom trafik och besöken beräknas öka kvällstid bör även belysningspunkterna ses över, i gaturummet men främst inom fastigheten och parkeringsområdet som ett led i kommunens trygghetsförsäkring inom utsatta områden. Den förväntade trafikökning av bland annat godstransporter kan och bör kunna lösas innan kontors- och skoltid startar upp för dagen.

Utifrån vad som kan utläsas från Teknik framkommer att området endast delvis har gång- och cykelväg dock inte hela vägen fram från korsningen Stora Bäcksleden/Energigatan/ Marios gata. Socialdemokraterna har svårt att tro att enbart vuxna kommer att vistas i gaturummet om tankarna på en racket- gymverksamhet kommer att bli verklighet, utifrån detta kvarstår vår önskan och krav om en avdelad gång- och cykelväg med belysningspunkter inom området.

Området kommer att utökas och antalet ytor som kommer att hårdgöras kommer att försämra dagavvattningen från nuvarande yta mot Hallabäcken och Kungsbacka ån. Utifrån denna del av området bör markeras att via planerade parkeringsytor samt cykelområdet bör denna yta förses med stenbeläggning av genomsläppligt material, att väderskydd/tak bör beläggas med sedumväxtlighet i ett led att underlätta flödesmängden/avrinningen på och mot aktuella vattendrag och bäckar.

Ingenting framkommer i aktuell utredning enligt Artportalen om Hallabäckens djurliv vilket brukar återopas i Kungsbackaåns flöde där både ett flertal snäckor och nya groplatser för fiskarten Nålsöga har uppmärksammats

#### Kommentar:

*Det är förvaltningen för Teknik som ansvarar för utbyggnad och skötsel av kommunala vägar inom Kungsbacka stad. I samband med planförslaget har man meddelat att trottoaren kommer breddas vilket ökar tillgänglighet för gående till och från området. Att därutöver skapa en cykelväg är dessvärre inte möjligt på grund av den begränsade ytan som vägområdet utgör, även om kommunen själva anser att det vore positivt. Det bör även belysas att planförslaget är beläget i ett verksamhetsområde och att befintlig vägstruktur därav främst ämnar sig åt att möjliggöra för transporter till och från verksamheter. När det kommer till belysning finns det ingen möjlighet att reglera detta i form av planbestämmelser. Vidare har avsnittet gällande trygghet och tillgänglighet i planbeskrivningen uppdaterats utifrån framförda synpunkter.*

*Förvaltningen för Teknik har möjlighet att reglera godstransporter vid behov. Sådana åtgärder är lämpliga i mer centrala lägen där godstransporter kan ha en större påverkan för framkomligheten. Att reglera godstransporter inom ett verksamhetsområde bör ses som olämpligt då det primära fokuset för området är att kunna tillgodose effektiva transporter till och från verksamheter inom verksamhetsområdet. Vidare förväntas snarare antalet godstransporter till och från planområdet att minska då tidigare lagerverksamhet flyttar ut och ersätts med idrottsanläggning i form av padeltennis. Samtidigt kommer persontrafik öka under kvällstid.*

*Utifrån lämnade yttranden har en dagvattenutredning tagits fram för att undersöka hur dagvatten kan fördröjas och renas inom fastigheterna samt hur Hallabäcken påverkas av planförslaget. Att reglera genomsläppligt material är positivt, om det krävs för bebyggelsen ska kunna komma till stånd. För att kunna reglera genomsläpplig mark behövs det dock stöd i en dagvattenutredning där man kommit fram till att dagvattenhanteringen är beroende av sådana ytor. Bestämmelser om markens*



*genomsläpplighet bör nämligen endast tillämpas när det krävs för att bebyggelsen ska kunna komma till stånd.*

## Kommunala förvaltningar och nämnder

### 15. Teknik

Avfallsutrymmen tillhörande verksamheter på fastigheten bör vara väl tilltagna för att säkerställa fullskalig utsortering av samtliga fraktioner.

Hur dagvattenhantering ska ske inom fastigheterna samt avledning till ledning/dike/recipient bör beskrivas mer utförligt inför granskningsskedet.

En känslighetsanalys, som Afry har genomfört på uppdrag av Kungsbacka Kommun, visar att cirkulationsplatsen Stora Bäcksleden–Varlavägen har kapacitet att ta hand om trafikallsträng från det nya planområdet.

I övrigt har Förvaltningen för Teknik inget att erinra.

Kommentar:

*I planbeskrivningen står det sedan tidigare att erforderliga utrymmen för källsortering av sopor ska finnas inomhus och utomhus.*

*Planbeskrivningen har kompletterats med information om dagvattenhantering utifrån framtagen dagvattenutredning.*

### 16. Miljö & Hälsoskydd

En utredning kring buller behöver utföras för området, med avseende på de befintliga undervisningslokalerna och planerade lokalen för idrott (padeltennis). Utredningen bör omfatta både påverkan *från* verksamheterna i området och påverkan *på* verksamheterna som planeras så att ljudmiljön blir godtagbar för alla parter. Miljö & Hälsoskydd påtalar att det är viktigt att se på ljudmiljön under de tidpunkter då lokalerna används. Framför allt påverkar E6:ans buller lokalerna, men man bör även ta med fordonsutbildningens eventuella buller samt padeltennisens påverkan, i utredningen. Padeltennis har medfört störande ljudnivåer vid andra lokaliseringar.

Plankartan anger markanvändning Z, verksamheter utom handel med skrymmande varor. Beroende på vilken typ av undervisning som bedrivs och kommer att bedrivas i lokalerna, ställer Miljö & Hälsoskydd frågan varför man inte valt markanvändning S, skola?

Hallabäcken som kommer att ta emot vatten från området, är ett biflöde till Kungsbackaån. Uppströms planerat område har det funnits bäcknejonöga och ål och några av de bästa reproduktionslokalerna för havsöring. Kungsbackaån är ett värdefullt vattenområde, ekologiskt känsligt och ett reproduktionsområde för lax och havsöring. Det är viktigt att värna dessa viktiga områden, till exempel vid anläggande och drift av dagvattenanordningar för området.

Miljö & Hälsoskydd anser att en väl fungerande dagvattenhantering måste till, för att föroreningsbelastningen på recipienten Hallabäcken (och senare Kungsbackaån) inte ska öka. Även om detaljplanens tillskott av dagvatten kan ses som mindre, så behöver dagvattenhanterings påverkan på recipienten och huruvida reningsåtgärder krävs, utredas. Det kan finnas begränsade möjligheter att skapa goda förutsättningar för rening av dagvatten inom planområdet, med tanke på att stora delar redan är hårdgjorda eller bebyggda. Den lilla gräsyta som finns kommer att ersättas av hårdgjord parkeringsyta, enligt planförslaget.

Miljö & Hälsoskydd, Förvaltningen för Teknik och Samhällsbyggnadskontoret har tidigare diskuterat hur dagvatten i små planer kan planeras. Detta genom att en mindre utredning kring dagvattnet utförs, för bedömning av vad som kan behövas och vara möjligt på platsen. Detta arbetssätt föreslås även i denna plan i väntan på att den övergripande dagvattenplanen tar form i Kungsbacka. Miljö & Hälsoskydd ser gärna ett kommunalt huvudmannaskap för dagvattnet.

#### Kommentar:

*Samhällsbyggnadskontoret gör bedömningen att det inte finns behov av att utföra någon bullerutredning. Det är fastighetsägarens ansvar att se till att en god ljudmiljö kan uppnås inom ny kontorsbyggnad och är därför snarare en fråga om arbetsmiljö än en planfråga. Vidare har förvaltningen Service som ansvarar för skollokaler i kommunen ett ansvar att se till att deras lokaler efterföljer lagstiftning gällande buller. Om det uppstår en bullerproblematik kopplat till E6:an finns även möjlighet att uppföra bullerskydd inom fastigheten. Service har även informerat om att verksamheten inte genererar buller i större utsträckning än en parkeringsplats eller åkeriverksamhet.*

*Användningen Z möjliggör för utbildningar med behov av viss verksamhetsyta eller omgivningspåverkan, likt fordonsutbildning. Därför anses användning som lämplig för att uppfylla del av syftet med detaljplanen, det vill säga möjliggöra skolverksamhet med fokus på fordonsutbildning.*

*I enlighet med Miljö & hälsoskydds yttrande har en dagvattenutredning beställts för att undersöka hur Hallabäcken påverkas av den exploatering som detaljplaneförslaget möjliggör. Enligt beräkningarna bidrar planerad exploatering inte till någon ökning av recipienthalten för fosfor. För övriga föroreningar som studerats i utredningen har modellerade utgående halter från planområdet bedömts minska jämfört med befintliga halter. Exploateringen enskilt bedöms alltså inte negativt påverka halterna fosfor, kväve, bly, koppar, zink, kadmium, krom, nickel, kvicksilver, suspenderad substans eller olja i Kungsbackaån. Med föreslagen dagvattenhantering minskar mängden föroreningar som avleds från planområdet.*

*De grönytor som finns inom planområdet i dagsläget erbjuder mycket begränsade infiltrationsmöjligheter med tanke på geotekniska och hydrologiska förutsättningar. Att bevara dessa innebär därför nödvändigtvis inte att dagvattenhanteringen blir så mycket bättre.*

## 17. Kultur & Fritid

Bra om en idrottsanläggning skapas på platsen, och bra om idrottsanläggningen kan inkludera och locka så många som möjligt.

Goda möjligheter för att utöva fysisk aktivitet kommer finnas i och med upprättandet av aktivitetscentret. Här skulle även möjligheterna för att utöva flera typer av aktiviteter ytterligare kunna ses över, för att på så vis locka fler olika målgrupper till platsen.

Precis som planbeskrivningen nämner så ligger planområdet i ett område vars lokaler främst nyttjas under dagtid. Således finns det risk för att området är folktomt och kan upplevas som öde och otryggt på kvällar. Att det inte finns någon naturlig bevakning eller flöde under kväll och nattetid innebär också en förhöjd risk för skadegörelse. Även närheten till E6:an innebär en förhöjd risk för inbrott. Det är därför viktigt med bra belysning, gärna på och runt fasaden. I planbeskrivningen står också nämnt att fasaderna på byggnaderna har aktiva fasader som är vända ut mot gatan vilket också är brottsförebyggande. På de byggnader som inte har fasader är det viktigt med belysning, även sensorstyrd belysning som sätts på när någon närmar sig kan ha effekt. Placera eventuella cykelställ där det finns möjlighet till bevakning från byggnad, bra belysning samt ställ där det finns möjlighet att låsa cykeln i ramen.

Mötesplatser utomhus som öppnar upp för samvaro vore önskvärt. Då platsen kommer sakna rekreativmöjligheter vore det önskvärt om det gjordes utrymme för någon grönyta som bjuder in till möten, samvaro och rekreation. Grönytan kan då även bidra med liv i den offentliga miljön. Under dagtid kan denna grönyta nyttjas under raster av de som arbetar på kontoren, museet och skolan.

Att öka möjligheterna att ta sig till platsen med cykel uppmuntras ur både hälso – och miljösynpunkt. Därmed är det av vikt att se till att det finns gott om cykelparkeringar vid platsen. Dessa bör ur trygghetssynpunkt vara synligt placerade. Om det finns möjlighet vore det även önskvärt att se över cykelvägen hela vägen fram till platsen så att cyklisterna inte behöver använda vägområdet för bilar den sista biten.

Kommentar:

*Då idrottsanläggningar planläggs på privat mark har kommunen ingen rådighet att styra typen av idrottsanläggning. Däremot kan man anta att fastighetsägaren har ett intresse av att locka till sig så många typer av kunder som möjligt.*

*Detaljplaneförslaget möjliggör för idrottsanläggningar, vilket innebär att det i plan inte är låst vilken typ av idrottsanläggning som ska finnas på platsen. Däremot har kommunen ingen möjlighet att reglera att det ska vara olika typer av idrottsanläggningar på fastigheten utan det råder fastighetsägaren över.*

*Avsnittet gällande trygghet och tillgänglighet i planbeskrivningen uppdaterats utifrån framförda synpunkter.*

*Kungsbacka kommun kan i planförslaget inte säkerställa mötesplatser utomhus som är öppna för samvaro då fastigheten är i privat ägo. Skulle kommunen vilja säkerställa detta skulle delar av planförslaget behöva planläggas som allmän plats, förslagsvis park. En*

*sådan planläggning hade i sin tur krävt att kommunen löser in delar av fastigheten då det i Kungsbacka stad råder kommunalt huvudmannaskap av allmän plats.*

*I planbeskrivningen står det att kommunens parkeringsstrategi ska följas. Det innebär att antal cykelparkeringar bör motsvara antalet bilparkeringar som finns inom verksamhetsområdet. Vidare står det att det ska vara attraktivt för dem som vill cykla och därför bör det anläggas cykelparkering med väderskydd och möjlighet att låsa fast cykeln.*

*Det är förvaltningen för Teknik som ansvarar för utbyggnad och skötsel av kommunala vägar inom Kungsbacka stad. I samband med planförslaget har man meddelat att trottoaren kommer breddas vilket ökar tillgänglighet för gående till och från området. Att därutöver skapa en cykelväg är dessvärre inte möjligt på grund av den begränsade ytan som vägområdet utgör, även om kommunen själva anser att det vore positivt. Det bör även belysas att planförslaget är beläget i ett verksamhetsområde och att befintlig vägstruktur därav främst ämnar sig åt att möjliggöra för transporter till och från verksamheter.*

## Ändringar

### Plankarta

- En planbestämmelse för placering av entréer och utrymningsvägar har lagts till.
- Användningen E – tekniska anläggningar har lagts till för befintlig nätstation.

### Planbeskrivningen

- Hela planbeskrivningen har uppdaterats med information gällande ny fastighet inom planområdet, inklusive genomförandebeskrivningen.
- Avsnittet Trygghet och tillgänglighet har uppdaterats med information om hur tryggheten i området kan förbättras.
- Avsnittet ny bebyggelse har kompletterats med information om tillkommande verksamhet.
- Avsnittet dagvatten har uppdaterats utifrån framtagna dagvattenutredning och kommunens dagvattenpolicy
- Avsnittet planbestämmelser har kompletterats med information om tillagd användning samt planbestämmelse.

Ida Lennartsson  
Verksamhetschef Plan

Björn Vikström  
Planarkitekt





LÄNSSTYRELSEN  
HALLANDS LÄN

SAMRÅDSSYTTRANDE 1(6)

2020-07-14

402-4673-19

Kungsbacka kommun  
sammhallsbyggnadskontoret  
@kungsbacka.se

## Samrådsyttrande över förslag till detaljplan för verksamhetsområde inom Varla 2:398 och 2:399 i Kungsbacka kommun

---

### Ärendet

Planområdet ligger i norra delen av Kungsbacka stad, intill den norra avfarten från motorväg E6. Planområdet består idag av industrimark och omfattar cirka 30000 m<sup>2</sup>. Detaljplanens syfte är att möjliggöra för kontorsetablering samt för gymnasieskola att fortsatt bedriva verksamhet inom planområdet. Även museum och idrottsanläggning ingår i planförslaget.

### Gällande regleringar

Planområdet ligger inom utvecklingsområdet för Kungsbacka i kommunens översiktsplan från 2006. I den fördjupade översiktsplanen för Kungsbacka stad från 2009 är planområdet fortsatt angett som område för företag och service.

Det nu aktuella planområdet omfattas idag av detaljplan 13-TÖL-978 som medger användning för industriändamål.

Motorväg E6 är av riksintresse för kommunikationer enligt 3 kap 8 § miljöbalken (MB).

### Synpunkter på sådant som kan aktualisera prövning

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

Länstyrelsen befarar inte att:

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

### Råd om tillämpningen av PBL och MB

#### *Arkeologi*

Detaljplaneområdet berör inte direkt någon känd fornlämning. Mot bakgrund av att hela området sedan tidigare är bebyggt och har hårdgjorda asfalterade

2020-07-14

402-4673-19

ytor kring befintliga hus, är sannolikheten låg för förekomst av bevarade idag okända fornlämningar dolda under mark inom aktuellt planområde. Sett ur fornlämnings- och kulturmiljösynpunkt har länsstyrelsen därför inget att erinra mot arbetsföretaget.

Länsstyrelsen vill dock påminna om kulturmiljölagen 2 kap 10 § (1988:950), vilken innebär att om fornlämning trots allt påträffas under grävning eller annat arbete, skall arbetet avbrytas och förhållandet omedelbart anmälas till länsstyrelsen.

#### *Förorenat område*

Aktuella fastigheter för detaljplanen angränsar till två fastigheter med varsitt MIFO-objekt, se nedan. Inga utredningar är utförda.

VARLA 2:351: Mellanlagring och sorteringsstation avfall/Anläggning för miljöfarligt avfall. Har oljeavskiljare, transport av farligt avfall. Tillstånd att hantera brandfarlig vara. Enligt fastighetsskötaren hamnar den nuvarande verksamheten inte inom "Anläggning för miljöfarligt avfall eller transport av farligt avfall" (Kommuniceringsprojekt, 2007). Ej riskklassad.

VARLA 2:388: Verkstadsindustri med halogenerade lösningsmedel. Företagets påverkan på den yttre miljön är liten, men eftersom det är oklart vad som låg på fastigheten innan år 2000 så klassas objektet i riskklass 3. Objektet står kvar i branschen verkstadsindustri med användning av halogenerade lösningsmedel då det är oklart vad som använts innan nuvarande verksamhetsutövare flyttade in i lokalerna. Nuvarande verksamhet har funnits på platsen sedan 2000, men innan låg det ett annat företag här, oklart vilket. Riskklass 3

Länsstyrelsen anser att man inte kan utesluta att tidigare grannverksamheter kan ha förorenat de aktuella fastigheterna för detaljplanen. För att kunna utesluta utredningar i samband med den nya detaljplanen på fastigheterna Varla 2:398 och Varla 2:399 behöver man i så fall bevisa att det inte hanterats miljöfarligt avfall på Varla 2:351 samt att det inte bedrivit någon verksamhet innan år 2000 på Varla 2:388 som kan ha genererat föroreningar i mark och vatten.

#### *Betydande miljöpåverkan*

Länsstyrelsen delar kommunens uppfattning att planförslagets genomförande inte kan komma att innebära en betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen efterfrågar dock undersökningen om betydande miljöpåverkan.

#### *Biotopskydd*

Inom området finns rader av träd. Kommunen bör göra en bedömning av huruvida dessa omfattas av biotopskydd. Om bedömningen görs att de inte omfattas av biotopskydd, bör detta motiveras i planbeskrivningen.

Enligt 2 kap. 3 § PBL ska planläggning ske med hänsyn till natur- och kulturvärden. Det innebär att förekomst av biotopskyddsområden ska beaktas vid framtagande av detaljplaner och utgöra en av planeringsförutsättningarna.

Biotopskyddsbestämmelserna i 7 kap. 11 § MB omfattar småvatten (t.ex. öppna diken, märgelgravar och våtmarker), källor, odlingsrösen, pilevallar, stenmurar och åkerholmar belägna i eller i anslutning till jordbruksmark. Även alléer av lövträd belägna längs en väg, det som tidigare utgjort en väg eller i ett öppet landskap omfattas av bestämmelserna. Syftet med biotopskydden är enligt samma paragraf att skydda små mark- eller vattenområden som utgör värdefulla livsmiljöer för hotade djur- eller växtarter, eller som annars är särskilt skyddsvärda. Åtgärder eller verksamheter som kan skada naturmiljön i ett biotopskyddsområde kräver dispens, vilket prövas av länsstyrelsen. För att dispens ska kunna meddelas krävs särskilda skäl.

Om genomförandet av en detaljplan innebär risk för skador på ett biotopskyddsområde behövs därför en dispens från bestämmelserna. Särskilda skäl för dispens kan t.ex. vara ett angeläget behov av bostadsbyggande, där det inte finns några lämpliga alternativa lösningar. Vid framtagandet av en detaljplan bör det utredas vilka särskilda skäl som kan åberopas i en kommande dispensansökan. Exploateringar bör dock alltid planeras med så stor hänsyn som möjligt till skyddade biotoper och miljön i övrigt.

För att avgöra om en dispens kan meddelas eller ej görs en avvägning i det enskilda fallet, mellan skadan en åtgärd eller verksamhet innebär på ett biotopskyddsområde och tyngden i de skäl som anges för att vidta densamma. Som en del i avvägningen bör en inventering och beskrivning av naturvärdena hos förekommande biotopskyddsområden utföras. Vid avvägningen ska också hänsyn tas till om det finns andra lämpliga alternativ som inte innebär skada på biotopen. Om exploateringen inte kan utföras på ett sådant sätt att biotopen bevaras bör det framgå varför. Vidare bör det framgå hur biotopskyddets syfte kan tillgodoses även om biotopen tas bort. En föreslagen kompensationsåtgärd vägs inte in i bedömningen och är inte ett särskilt skäl.

#### *Strandskydd*

Det anges i planbeskrivningen på sidan 16 att strandskyddet upphävs på parkmarken. Men på plankartan verkar strandskyddet ligga kvar på området märkt  $n_1$  längst i norr, som består av gräsmattor och träd. Beteckningen  $a_1$ , att strandskyddet upphävs, förefaller inte gälla här. Om strandskyddet upphävs inom området  $n_1$  bör kommunen förtydliga detta på plankartan.

#### *Dikningsföretag och vattenverksamhet*

Hallabäcken är en del av dikningsföretaget ”Hallabrobäcken rf 1921, Arendal, Varla och Gröninge”. Det anges inte i planbeskrivningen hur detta bedöms



påverkas. Vidare framgår det inte om dikningsföretaget kontaktats med anledning av framtagandet av detaljplanen.

Bestämmelser om vattenverksamhet finns i 11 kap. MB och i lagen med särskilda bestämmelser om vattenverksamhet (1998:812). Åtgärder som innebär t.ex. avvattning av mark samt grävning eller uppförande av en anläggning i ett vattenområde utgör vattenverksamheter som kan kräva ett tillstånd eller en anmälan.

Vid avledning av dagvatten till nedströms liggande vattenområden, såsom diken eller andra vattenområden, är det viktigt att ägare till sådana vattenanläggningar eller -områden kontaktas och att dessa medger eventuella ökade flöden eller påverkan på vattenanläggningar utanför planområdet. Om en överenskommelse med ägare till vattenanläggningar som påverkas av t.ex. ökade flöden inte kan träffas kan frågan behöva tillståndsprövas i domstol. Om ett dikningsföretag berörs krävs i regel omprövning om man ändrar företagets båtnadsområde eller flödesmängder till företaget.

*Kumulativa effekter av dagvatten på MKN vatten samt Natura 2000-område*  
Dagvattenrecipienten Kungsbackaån har förekomst av havsnejonöga. Arten är rödlistad samt upptagen i artskyddsförordningen. Arten har minskat kraftigt på senare år och i senaste inventeringen återfanns den endast i två vattendrag i länet varav det ena är Kungsbackaån. Förekomst av arten får inte på något vis påverkas negativt vid genomförande av planen eller av den kumulativa effekten av att flera ”små” planer antas. Ökade föroreningshalter skulle kunna innebära en påverkan. Kungsbackaån har även förekomst av lekbottnar för lax och öring.

Länsstyrelsen anser att planen bör kompletteras med underlag och resonemang kring bedömningen att ”*planerad utbyggnad inte kommer att påverka miljö kvalitetsnormerna för vattenkvalitet i Kungsbackaån vidare negativt under förutsättning att dagvattnet omhändertas lokalt*”. Det bör även säkerställas i planen att tillräckligt stora ytor för fördröjning och rening av dagvatten avsätts inom planområdet eftersom recipienten Kungsbackafjorden är känslig.

#### *Naturvärden, Grön infrastruktur*

En fungerande grön infrastruktur är ofta den rumsliga förutsättningen för att ekosystemen ska kunna leverera ekosystemtjänster som exempelvis att dämpa effekten av översvämningar och torra orsakade av klimatförändringar. Djur, växter och andra organismer behöver ett nätverk av natur för att kunna överleva. Det måste finnas livsmiljöer som är tillräckligt stora och av tillräckligt god kvalitet där det finns föda och möjlighet för reproduktion. Dessa livsmiljöer måste vara sammanlänkade i tillräcklig omfattning för att möjliggöra spridning mellan olika livsmiljöer.

2020-07-14

402-4673-19

Exploatering av en liten bit i taget gör det svårt att se helheten och den faktiska påverkan. Även om grönområdet i detaljplanen inte utgör något speciellt värdefullt naturområde kan de vara viktiga som både en buffert vid ett förändrat klimat med exempelvis ökade nederbördsmängder, och som spridningskorridor för djur och växter och den biologiska mångfalden.

#### *Natura 2000*

Hallabäcken som rinner intill planområdet mynnar i Kungsbackaån. Denna mynnar i sin tur i Kungsbackafjorden, som är ett Natura 2000-område. Av planbeskrivningen ska det framgå hur Natura 2000-området påverkas och hur man har kommit fram till detta. Det kan här exempelvis handla om avledning av dagvatten till vattendraget. Görs bedömningen att planerade åtgärder på ett betydande sätt kan påverka miljön i Natura 2000-området, krävs en tillståndsprovning enligt 7 kap. 28 a § MB. Kommunen kan begära samråd med länsstyrelsen om Natura 2000.

#### *Planbestämmelser*

Den beskrivning av planbestämmelser som finns i planbeskrivningen är föredömlig och underlättar tolkningen av detaljplanen.

### **Övrigt**

#### *Om godkännande av planförslaget redan under samrådet*

I det nu aktuella planärendet anser länsstyrelsen att det inte går att lämna ett godkännande redan under samrådet. Planförslaget är inte av sådan enkel natur som krävs för detta. Sakägarkretsen är inte tydligt avgränsad och det går inte med säkerhet att redan nu avgöra att de berörda inte har några invändningar mot detaljplanen. Exempelvis påverkar planen allmänintresse som hur gymnasieelever på ett trafiksäkert sätt kan cykla till och från skolan genom ett verksamhetsområde som delvis saknar cykelvägar. Planområdet ligger även i anslutning till motorväg E6 som är av riksintresse för kommunikationer. Vidare har det redan nu framförts synpunkter i Lantmäteriets inkomna samrådsyttrande som ställer krav på vidare utredning och åtgärd från kommunen.

I propositionen En enklare planprocess, Prop. 2013/14:126, fördes följande resonemang om möjligheten till tidigt godkännande i planprocessen:

*”I praktiken är det relativt ovanligt att samtliga i samrådskretsen kan godkänna ett planförslag redan i samband med det första samrådstillfället. Inte minst berörda myndigheter har ofta svårt att kunna godkänna ett planförslag på sådant sätt. Eftersom länsstyrelsen bl.a. ska samordna statens intressen är det ofta svårt för länsstyrelsen att kunna godkänna ett planförslag om inte övriga statliga myndigheters uppfattningar i frågan redan är kända. I praktiken brukar kommunen redovisa inkomna synpunkter i en*

*Samrådsredogörelse som sedan skickas ut till berörda parter som därefter ges möjlighet att under viss tid komma med kompletterande synpunkter under granskningen.”*

Cecilia Engström

Peter Svelenius

*Detta yttrande har godkänts digitalt och saknar därför namnunderskrifter.*

**Så här hanterar vi dina personuppgifter**

Information om hur vi hanterar dessa hittar du på [www.lansstyrelsen.se/dataskydd](http://www.lansstyrelsen.se/dataskydd)