



## GRANSKNINGSUTLÅTANDE

### Detaljplan för Sporthall m.m. Inlagsgärde 1, Kungsbacka stad

#### Genomförande

Byggnadsnämnden beslöt 2018-12-13 § 327 att genomföra granskning av detaljplaneförslaget. Detaljplaneförslaget har varit utställt för granskning i Stadshuset i Kungsbacka under tiden 5 juni – 26 juni 2019.

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

Planförslaget syftar till att möjliggöra för en sporthall som innehåller två idrottshallar i fullmätt. Idrottshallarna kommer att ersätta befintliga Aranëshallen A och Aranëshallen B. Den ena hallen kommer möjliggöras för en publikkapacitet på upp till 1 000 åskådare. Inom detaljplanen ingår även entrétorg utanför huvudingången till sporthallen samt ett gång- och cykelstråk väster om byggnaden. Vid Läraregatan i norr kommer lastzon att finnas längs med gatan. Parkering till området kommer att ske på ytan längs med järnvägen, väster om planområdet. Där planläggs även för en transformatorstation.

#### Sammanfattning

Under granskningstiden inkom 9 skrivelser. Inkomna synpunkter berör i huvudsak risk för översvämning och vilken nivå på färdigt golv som sporthallen ska förhålla sig till samt förtydligande kring användning inom E-område.

Kontoret har bedömt att planförslaget ska revideras. Revideringen innebär att färdigt golv höjs från +2,5 meter till +2,7 meter. Område betecknat E *Teknisk anläggning* har ändrats till E *transformatorstation*. Framförda synpunkter har i övrigt kunnat beaktas genom mindre ändringar i planhandlingen. Eftersom revideringen inte innebär någon väsentlig ändring av förslaget erfordras inte någon ny granskning.

#### Inkomna synpunkter och förvaltningens kommentarer

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

## Statliga och regionala myndigheter

### 1. Länsstyrelsen

Länsstyrelsen bedömer att ett antagande av en detaljplan enligt förslaget kan komma att prövas. Länsstyrelsen befarar att det som föreslås blir olämpligt med avseende på hälsa och säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion.

#### *Stigande hav*

Planområdet ligger inom riskområde för tillfälliga och permanent höga vattennivåer från både Kungsbackaån och havet. Denna risk beräknas öka till följd av ett förändrat klimat. Kommunen har efter samrådet infört en planbestämmelse om att nivå på färdigt golv och öppningar i konstruktioner ska vara lägst +2,5 meter om inte annat översvämningsskydd anordnas till denna nivå. I samrådshandlingarna låg nivån på +3 meter (dock ej reglerad som planbestämmelse) och Länsstyrelsen uppmärksammade då kommunen på att nivån var för låg. Enligt den senaste rapporten från MSB (januari 2019) *Extremvattenstånd i Kungsbacka* är nivån inte tillräcklig för att klara en översvämning med åtkomsttid på 200 år. Enligt Boverkets tillsynsvägledning avseende översvämningsskydd (2018:8) kan samhällsfunktioner och bebyggelse av mindre vikt lokaliseras till områden med måttlig sannolikhet för översvämning men den årliga sannolikheten för översvämning bör då vara mindre än 1/200. Länsstyrelsen anser alltså att nivån på 2,5 meter är för låg för att klara en översvämning med åtkomsttid på 200 år.

Länsstyrelsen befarar inte att:

- riksintresse enligt miljöbalken påtagligt kommer att skadas,
- strandskydd enligt 7 kap miljöbalken upphävs i strid med gällande bestämmelser
- reglering av mellankommunala frågor inte samordnas på ett lämpligt sätt,
- miljö kvalitetsnormer enligt miljöbalken inte iakttas

Utöver detta innehåller Länsstyrelsens yttrande rådgivande synpunkter:

#### *Dagvatten*

Kommunen har noterat Länsstyrelsens synpunkter angående dagvatten men Länsstyrelsen hittar ingen uppdatering av planbeskrivningen med de efterfrågade åtgärderna och synpunkterna. Länsstyrelsen håller därför fast vid synpunkterna angående dagvatten i samrådsyttrandet. Höjdsättningen av området är viktig eftersom ledningsnätet ligger djupt och att det vid höga nivåer i ån kommer bli problem med att avleda vatten utan en pumpstation. Eftersom en pumpstation inte kommer att byggas rekommenderar dagvattenutredningen att en skyfallsmodell ska tas fram för området. Konsekvenser vid skyfall bör beaktas och dagvattenflöden upp till åtminstone 100-års regn behöver studeras, så att man kan se vart vattnet tar vägen vid större regn och utforma planen så att vattnet inte ställer till skada.

#### *Vatten och spillvatten*

Länsstyrelsen anser att det är viktigt att det finns kapacitet i de kommunala avloppsreningsverken för att ta emot spillvattnet från området och att det finns kapacitet i det kommunala dricksvattnet för att försörja ytterligare områden innan ytterligare detaljplaner antas.

Kommunen har en (ovillkorlig) skyldighet enligt 6 § lagen om allmänna vattentjänster. Kommunen bör inte påbörja anläggande av områden som kommunen inte har möjlighet att ta hand om utifrån den skyldigheten. Kapaciteten bör framgå av planbeskrivningen.

#### *Trygghet och säkerhet*

Kommunen har på ett bra sätt tagit till sig synpunkterna kring trygghet och säkerhet och gjort justeringar i både plankarta och planbeskrivning.

#### *Planbestämmelser*

Planbestämmelsen f<sub>2</sub> är otydligt redovisad och bör förtydligas. Det kan exempelvis framgå av illustrationskartan var lastöppningen är tänkt att placeras.

#### Kommentar:

##### *Stigande hav*

Kommunen har korrigerat plankartan angående färdigt golv till +2,7 meter. Denna nivå gör det även möjligt att anpassa byggnaden till befintlig marknivå och kringliggande byggnaders nivå på färdigt golv. En utveckling av området möjliggörs utan att behöva bygga in sporthallen i lösningar med ramper och upphöjda sockelvåningar som inte bidrar till en god stadsbyggnad.

Kommunen bedömer att angiven nivå klarar en översvämning med åtkomsttid på 200 år. Skulle området kring sporthallen översvämmas bedömer kommunen att konsekvenserna av detta inte innebär att någon samhällsviktig funktion påverkas.

Pågående strategiska utredningar ser över möjligheter att hantera översvämningar på systemnivå utanför detaljplanens avgränsning.

##### *Dagvatten*

Området mellan det aktuella planområdet och Kungsbackaån har en resulterande lutning ner mot ån, en lutning som kommer att bibehållas igenom de projekt som nu utförs i Inlagsområdet. Detta medför att det regnvatten som vid skyfall inte kan avledas i ledningsnätet kommer att kunna rinna av ytledes ner mot Kungsbackaån. Mindre lokala instängda områden kan komma att uppstå, men med de golvnivåer som föreslås i planen tillsammans med en god höjdsättning av omgivande mark, finns ingen risk för att byggnaderna ska översvämmas i samband med skyfall.

##### *Vatten och spillvatten*

Kungsbacka kommun ser inga problem att sörja för vatten- och spillvattenförsörjningen för planområdet. På längre sikt behöver kommunen förstärka VA-kapaciteten och det pågår därför planering för både utökad vattenförsörjning och spillvattenrening.

Kungsbacka kommun kommer att säkerställa att denna förstärkning går i takt med samhällsplaneringen i övrigt.

## **2. Lantmäteriet**

I planbeskrivningen beskrivs att en gemensamhetsanläggning är tänkt att upplåtas för parkering m.m. för område angränsande till den aktuella detaljplanen. Det anges även vem som ska ansöka och bekosta sådan anläggningsförrättning som då krävs. Det bör också framgå vilka fastigheter som är tänkta att ingå i gemensamhetsanläggningen, för att kommunens avsikt med gemensamhetsanläggningen ska bli tydlig.

Kommentar: Gemensamhetsanläggningen kommer att delas mellan den blivande fastigheten för skolan och blivande fastighet för sporthall. Kommunen förtydligar detta i planbeskrivningen.

### 3. Statens geotekniska institut

I enlighet med det tidigare yttrandet har SGI, från geoteknisk synpunkt, inga invändningar mot planförslaget.

Kommentar: Noterat

### 4. Trafikverket

Trafikverket har inget att erinra mot planförslaget.

Kommentar: Noterat

### 5. Polismyndigheten

Lokalpolismyndigheten ser positivt på detaljplanen.

Kommentar: Noterat

## Kommunala förvaltningar och nämnder

### 6. Miljö & Hälsoskydd

Miljö & Hälsoskydd har inga ytterligare synpunkter att framföra än de som lämnades i samrådsskedet. Miljö & Hälsoskydd upplever inte att tidigare synpunkter beaktats.

Miljö och hälsa hänvisar till att en sporthall kan komma att generera störning för närboende vid arrangemang. Både genom ökat antal fotgängare men även på grund av ökad biltrafik på gator, där främst Läraregatan ses som problematisk. De ställer sig frågande till hur detta kan ge en positiv påverkan på stadsliv och trygghet. Miljö och hälsa önskar en totalbedömning av störningsrisker som kan bli för närliggande bostäder. De anser inte att solinstrålning och skuggstudier är redovisade för bostadshuset norr om planområdet. De påpekar att de boende kan få problem med insyn och reflexer/speglingar men att en vägg utan fönster kan skapa instängdhet. Miljö & Hälsoskydd anser att detaljplanen för sporthall bör se över avståndet till bostadshuset norr om.

**Kommentar:** Sporthallen ligger placerad inom de centrala delarna av Kungsbacka stad. Här ska vi bygga nära och effektivt för att kunna stärka Kungsbacka och skapa en levande och attraktiv stad. Till detta hör en blandning av boende och verksamheter. Den alstring av fotgängare som sporthallen kan generera bedöms ge en positiv påverkan på stadsliv och trygghet då fler ögon på gatan upplevs som tryggare platser att vistas på. Biltrafiken bedöms

ha parkeringsytan längs med järnvägen som slutmål vid besök till sporthallen. Ytan angörs från Södra Infarten och behöver inte belasta Läraregatan.

Bostäderna norr om planförslaget ska klara inomhus ljudnivåer 30 dBA och utformas med primär uteplats i skyddat läge, se vidare planbestämmelse för detaljplan för Aranäs etapp 4. Solstudier på sidan 12 i planbeskrivningen redovisar sol- och skuggförhållande vid byggnad norr om sporthallen. Sporthallen bedöms inte påverka omkringliggande planerad bebyggelse nämnvärt.

## 7. Teknikförvaltningen

Teknikförvaltningen anser att planbeskrivningen bör kompletteras med följande under rubrik Brandvattenförsörjning på sid 17: Direktkoppling av konventionellt sprinklersystem till den allmänna VA-anläggningen tillåts inte. Kungsbacka kommuns ”Riktlinjer för sprinkleranläggning” ger vidare vägledning.

Teknikförvaltningen bedömer att gångbanan öster om byggnaden är för smal för att tillåta entréer mot gatan. Detta eftersom ytan är för liten för att på ett trafiksäkert sätt tillgodose väntande besökare, besökare på väg ut från hallarna och förbipasserande.

Vidare påpekar teknik att planbeskrivningen medger rundkörning för insamlingsfordon i direkt anslutning till miljörum & avfallsutrymme. Avfallsutrymmen bör vara tillräckligt dimensionerade till storlek för att säkerställa möjlighet till utsortering av samtliga FTI:s fraktioner.

**Kommentar:** Planbeskrivningen kompletteras med text angående brandvattenförsörjning.

Byggnaden kommer att ha en huvudentré via mittdelens västra sida av byggnaden som vetter mot norr samt en sekundär entré från mitskeppets östra del som även den vetter mot norr. Båda entréer kommer att ha en uppsamlingsyta för besökare inom byggrätten. Besökande kommer därmed inte att direkt från byggnad angöra allmän plats vid entrépunkter.

Övrigt noteras och vidarebefordras till byggherren.

## Företag

### 8. E.ON

E.ON påpekar att de vill bli informerade innan rivning av befintlig byggnad så att serviskabel kan tas ur drift och kopplas ur. E.ON önskar att bestämmelsen E specificeras med Transformatorstation istället för Teknisk anläggning. E.ON påpekar att ett minsta område på 6 x 6 meter ska vara fritt från hinder som kan försvåra normalt underhåll. Plankartan och planbestämmelserna ska säkerställa att det minsta tillåtna avståndet på 5 meter mellan transformatorstation och brännbar byggnadsdel eller brännbart upplag upprätthålls. Det ska vara möjligt att kunna ta sig till transformatorstationen med tungt fordon.

E.ON noterar att transformatorstationen planläggs på parkeringsyta. Parkeringens utformning måste ta hänsyn så att drift och underhåll av transformatorstationen ej försvåras. Det måste finnas plats att öppna dörrar till transformatorstation samt att det måste finnas en utrymningsväg. Därav ser E.ON att det inte finns p-platser precis bredvid stationen, vilket bör framgå planbeskrivningen. Inte heller får man plantera buskar eller träd i närheten till transformatorstation, då vi underhållsröjer marken kring stationer.

Under förutsättning att man ta hänsyn till ovan så har E.ON inget ytterligare att erinra över planförslaget.

**Kommentar:** Det E-område om 6x6 meter som finns i plankartan ska rymma både byggnad och plats för angöring samt skötsel av anläggningen. En välplanerad placering av byggnaden innebär att det inte uppstår några problem med att öppna dörrar eller ta sig runt byggnaden för att kunna genomföra drift och underhåll av anläggningen. E.ON har ingen rättighet att underhållsröja utanför användningsområdet E utan behöver inom angiven yta för E klara behov för transformatorstation. Fortsatt dialog i genomförandeskedet bör ske mellan kommunen och E.ON för att säkerställa säkerhetsavstånd till brännbart upplag.

Kommunen har ändrat planbestämmelsen *Teknisk anläggning till Transformatorstation*.

## Organisationer och föreningar

### 9. Socialdemokraterna Kungsbacka

Socialdemokraterna framhåller vikten av trädplanteringar och andra gröna ytor för att minska koldioxidutsläppen. De ser det önskvärt är att de planerade trädplanteringarna i området sammanlänkar: simhallen, idrottshall och Idrottsparken.

Utifrån de planerade belysningspunkterna både inom- och utomhus förordar Socialdemokraterna en belysningsfasad alternativt punkter på fasadens utsida främst baksidan av byggnaden för att dels belysa byggnadens som sådan samt tillskapa den trygghet vi eftersträvar. Trygga stråk innebär även en bra belysning gärna i form av sensorstyrda lampor runt gång- och cykelstråket och åbrinken.

I förslagen om trygghet framhåller Socialdemokraterna att utrymme ges för fler busshållplatser i anslutning till nu aktuell byggnad - befintliga ligger för närvarande ca 400 m bort. Detta avstånd är alldeles för långt bort om vi verkligen vill att kollektivtrafiken skall fungera för de flesta i Kungsbacka som kommer till sportområdet med buss. Vi utgår från att under rubriken trafikplan planeras även bussangöring för evenemang, god tillgänglighet för funktionsnedsatta att planering görs för cykelparkering med låsbara cykelställ som är väderskyddade.

Dagvatten, då yta i sydväst är av mindre storlek bör magasin för dagvatten planeras först och därefter planering av träd och buskar. För att minimera dagvattenutsläpp bör de hårdgjorda ytorna

vid till exempel gång och cykelställ och entréer förses med genomsläppliga stenar, typ gräsarmering, grönytor, liksom delvis trottoarer inom området. Eventuellt kan del av tak förses med sedumväxter om utrymme finns efter placering av solceller.

Kommunens lokaler har de senaste åren eftersträvat en god energihushållning genom bland annat att förse kommunens byggnader med solceller på tak vilket kommer att genomföras på sporthallen vilket vi tycker är ett krav.

Miljökonsekvensutredning visar risker för översvämning inom angränsande område, här föreslås en lägsta golvnivå för att minimera eventuella risker vid högt vattenflöde från ån. Vi anser att plushöjden skall ange lägsta grundläggningsnivå eller schaktbotten för att undvika fukt i grunden.

Beaktande görs även av Natura 2000 vilket inkluderar Kungsbackaån. Kungsbacka planerar i övrigt för ett översvämningsskydd i närbeläget område inom Kolla-området

Enligt planbeskrivning – samrådsredogörelse, anser vidare Socialdemokraterna, att utredningen visar en väl och genomtänkt planbeskrivning.

**Kommentar:** Trädplanteringar och grönytor kommer att uppföras i den mån det är möjligt inom det relativt komprimerade planområdet.

Bra belysning är viktigt för upplevelsen av trygghet i området. Detta är dock inget som regleras i detaljplanen.

En busshållplats inom närmare avstånd till sporthallen finns förberedd. Hallandstrafiken som ansvarar för trafikeringen av kollektivtrafik i kommunen bestämmer om hållplatsen ska trafikeras i framtiden.

Ytan i sydväst som är lämplig plats för dagvattenmagasin kommer inte hårdgöras.

Solceller kommer finnas på sporthallens tak.

Vad gäller översvämningssproblematiken, se svar till Länsstyrelsen.

## Ändringar

Planförslaget föreslås revideras. Revideringen innebär följande:

Plankarta:

- E-området förtydligas att det gäller transformatorstation
- Nivå på färdigt golv justeras från +2,5 meter till +2,7 meter (RH2000).
- F1 korrigeras från 12 meter till 9 meter lägsta höjd på fönster
- F2 förtydligas med preciserat läge för fönstersättning; östra fasaden.
- Planbestämmelse angående högsta nockhöjd kompletteras; Utöver angiven nockhöjd får solfångare, tekniska installationer och brandstegar uppföras.

Planbeskrivning:

- Förtydligande angående översvämning och krav på färdig golvnivå.
- Tydligare beskrivning av dagvattenhanteringen.
- Förtydliganden kring brandvattenförsörjning.
- Förtydligande angående gemensamhetsanläggning.

Emma Kjernald  
Samhällsbyggnadschef

Ida Lennartsson  
T.f planchef





LÄNSSTYRELSEN  
HALLANDS LÄN

GRANSKNINGSYTTRANDE 1(3)

2019-06-28

402-4322-19

Kungsbacka kommun  
sammanslaggnadskontoret  
[@kungsbacka.se](mailto:@kungsbacka.se)

## Granskningsyttrande över förslag till detaljplan för sporthall inom Inlagsgärde 1 m.fl. i Kungsbacka kommun

---

### Ärendet

Planområdet ligger i Inlag i södra Kungsbacka strax norr om badhuset, som är under byggnation. Detaljplanens syfte är att möjliggöra för en sporthall som innehåller två idrottshallar i fullmåt.

Länstyrelsen lämnade samrådsyttrande den 17 maj 2019 (Dnr 402-3085-19).

### Gällande regleringar

I kommunens översiktsplan, antagen 2006, ligger planområdet inom utvecklingsområdet för Kungsbacka stad. I den fördjupade översiktsplanen för Kungsbacka stad från 2009 är planområdet utpekade som område för idrottsändamål.

Inom planområdet gäller detaljplan, *Gymnasium och idrottsändamål på Inlag* (laga kraft 1972). Gällande detaljplan reglerar markanvändningen inom planområdet som G, garageändamål samt A, allmänt ändamål. Genomförandetiden har gått ut. Detaljplanen berör även en mindre del av Detaljplan för badhus, infrastruktur och park vid Kungsbacka sportcenter, KP129. Detaljplanen vann laga kraft 2018-03-12 och har en genomförandetid på 10 år. Genomförandetiden har inte gått ut.

Planområdet ligger ca 75 meter från järnvägen som utgör riksintresse för kommunikationer enligt 3 kap. 8§ miljöbalken.

### 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 en detaljplan enligt förslaget kan komma att prövas.

### Motiv för bedömningen

Länstyrelsen befarar att:

- det som föreslås blir olämpligt med avseende på hälsa och säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion.

### Stigande hav

Planområdet ligger inom riskområde för tillfälliga och permanent höga vattennivåer från både Kungsbackaan och havet. Denna risk beräknas öka till följd av ett förändrat klimat. Kommunen har efter samrådet infört en planbestämmelse om att nivå på färdigt golv och öppningar i konstruktioner ska vara lägst +2,5 meter om

inte annat översvämningsskydd anordnas till denna nivå. I samrådshandlingarna låg nivån på +3 meter (dock ej reglerad som planbestämmelse) och Länsstyrelsen uppmärksammade då kommunen på att nivån var för låg. Enligt den senaste rapporten från MSB (januari 2019) *Extremvattenstånd i Kungsbacka* är nivån inte tillräcklig för att klara en översvämning med åtkomsttid på 200 år. Enligt Boverkets tillsynsvägledning avseende översvämningssrisker (2018:8) kan samhällsfunktioner och bebyggelse av mindre vikt lokaliseras till områden med måttlig sannolikhet för översvämning men den årliga sannolikheten för översvämning bör då vara mindre än 1/200. Länsstyrelsen anser alltså att nivån på 2,5 meter är för låg för att klara en översvämning med åtkomsttid på 200 år.

<https://www.msb.se/siteassets/dokument/amnesomraden/skydd-mot-olyckor-och-farligen-amen/naturolyckor-och-klimat/oversvamnning/oversvamningskartering-kust/kungsbacka.pdf>

<https://www.boverket.se/sv/om-boverket/publicerat-av-boverket/publikationer/2019/tillsynsvagledning-avseende-risken-for-skred-och-erosion/>

Länsstyrelsen befarar inte att:

- riksintresse enligt miljöbalken påtagligt kommer att skadas,
- strandskydd enligt 7 kap miljöbalken upphävs i strid med gällande bestämmelser
- reglering av mellankommunala frågor inte samordnas på ett lämpligt sätt,
- miljö kvalitetsnormer enligt miljöbalken inte iakttas,

### **Råd om tillämpningen av PBL och miljöbalken**

#### *Dagvatten*

Kommunen har noterat Länsstyrelsens synpunkter angående dagvatten men Länsstyrelsen hittar ingen uppdatering av planbeskrivningen med de efterfrågade åtgärderna och synpunkterna. Länsstyrelsen håller därför fast vid synpunkterna angående dagvatten i samrådsyttrandet.

Höjdsättningen av området är viktig eftersom ledningsnätet ligger djupt och att det vid höga nivåer i ån kommer bli problem med att avleda vatten utan en pumpstation. Eftersom en pumpstation inte kommer att byggas rekommenderar dagvattenutredningen att en skyfallsmodell ska tas fram för området. Konsekvenser vid skyfall bör beaktas och dagvattenflöden upp till åtminstone 100-års regn behöver studeras, så att man kan se vart vattnet tar vägen vid större regn och utforma planen så att vattnet inte ställer till skada.

#### *Vatten och spillvatten*

Länsstyrelsen anser att det är viktigt att det finns kapacitet i de kommunala avloppsreningsverken för att ta emot spillvattnet från området och att det finns

kapacitet i det kommunala dricksvattennätet för att försörja ytterligare områden innan ytterligare detaljplaner antas. Kommunen har en (ovillkorlig) skyldighet enligt 6 § lagen om allmänna vattentjänster. Kommunen bör inte påbörja anläggande av områden som kommunen inte har möjlighet att ta hand om utifrån den skyldigheten. Kapaciteten bör framgå av planbeskrivningen.

*Trygghet och säkerhet*

Kommunen har på ett bra sätt tagit till sig synpunkterna kring trygghet och säkerhet och gjort justeringar i både plankarta och planbeskrivning.

*Planbestämmelser*

Planbestämmelsen f<sub>2</sub> är otydligt redovisad och bör förtydligas. Det kan exempelvis framgå av illustrationskartan var lastöppningen är tänkt att placeras.

Josefine Carlsson

Hanna Roxhage

*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)