

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Detaljplan för del av fastigheten Bolsheden 1:2

1 (4)

Datum

2020-12-04

Dnr

2015-00082

Genomförande

Byggnadsnämnden beslutade 2016-09-15 §245 att uppdra åt förvaltningen att genomföra samråd av detaljplan för fastigheten Bolsheden 1:2 i Kullavik, Kungsbacka. Planförslaget har sänts för yttrande enligt bifogad sändlista, bilaga 1, under tiden 15 augusti – 5 september 2017.

Förslaget har under samma tid varit utställt i Stadshuset i Kungsbacka. Planförslaget syftar till att möjliggöra verksamhet inom planområdet och på så vis utöka det befintliga verksamhetsområdet i Bolsheden söderut.

Sammanfattning

Under samrådstiden inkom 13 skrivelser. Få synpunkter har kommit in. Huvudsakligen har synpunkterna berört dagvattenlösning och det gröna stråket.

Kontoret har bedömt att planförslaget ska revideras. Revideringen innebär justeringar och kompletteringar av planbeskrivningen och plankartan.

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. Personnamn anges inte. Samtliga synpunkterna finns tillgängliga på samhällsbyggnadskontoret.

Länsstyrelsens samrådsyttrande bifogas.

STATLIGA OCH REGIONALA MYNDIGHETER M FL**1. Länsstyrelsen**

Bedömer, med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap 10§ PBL och nu kända förhållanden, att ett antagande av en detaljplan enligt förslaget inte kommer att överprövas.

Arkeologi

Detaljplanen berör inte direkt någon känd fornlämning och det finns därför inget att erinra mot arbetsföretaget ur kulturmiljösynpunkt. Länsstyrelsen bedömer sannolikheten som låg för förekomst av idag okänd fornlämning dold under mark inom planområdets västra låglänta del där byggnation planeras. En begränsad möjlighet för idag okänd fornlämning i planområdets västra del i övre delen av slutningen kan dock noteras. Förutsatt att denna del av planområdet förblir orört inom ett Naturområde, bedömer länsstyrelsen att inga arkeologiska insatser är nödvändiga inom planområdet. Länsstyrelsen vill dock påminna om 2 kap 10 § kulturmiljölagen (1988:950), vilken innebär att om fornlämning trots allt påträffas under grävning eller annat arbete, skall arbetet avbrytas och förhållandet omedelbart anmälas till länsstyrelsen.

Behovsbedömning

I planbeskrivningen anges att det har gjorts en behovsbedömning enligt de kriterier som anges i bilaga 4 till förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar. Länsstyrelsen befarar inte att aktuell detaljplan ger upphov till betydande miljöpåverkan men efterfrågar ett material som visar hur kommunen kommit fram till sin slutsats.

Övrigt

I planbestämmelsen p anges avstånd till fastighetsgräns för huvudbyggnad respektive komplementbyggnad. Komplementbyggnad avser en byggnad i anslutning till ett småhus och är tveksamt att använda på ett industri- och verksamhetsområde.

Planförslagets påverkan på omgivande vägar och trafikplatser bör framgå av planförslaget.

Höjderna på bebyggelse är satta utifrån nollplanet. Det är inte möjligt att utläsa markens befintliga höjd och planen blir därmed otydlig. Befintliga höjder bör förtydligas.

Förvaltningens kommentarer:

Planhandlingarna revideras utifrån inkomna synpunkter. Kommunen noterar upplysningen om åtgärder vid påträffande av fornlämningar i 2 kap 10 § kulturmiljölagen (1988:950).

Planhandlingarna kompletteras med bilagan Miljöbedömning av planförslag för att redovisa våra motiv till slutsatsen att detaljplanen inte förväntas ge upphov till betydande miljöpåverkan.

Avstånd till fastighetsgräns gäller i granskningsförslaget enbart huvudbyggnad. Komplementbyggnad har strukits.

Planförslagets påverkan på omgivande vägar har förtydligats i avsnittet Gator och Trafik, sid 6 i planbeskrivningen.

Plankartan har kompletterats med tydligare plushöjder.

2. Lantmäteriet

För plangenomförandet viktiga frågor där planen måste förbättras

Administrativ bestämmelse om genomförandetid saknas. Kommunen ska enligt 4 kap 21 § PBL ange en administrativ bestämmelse om vilken genomförandetid som gäller för detaljplanen. I den aktuella detaljplanen saknas en sådan bestämmelse. Genomförandetiden omnämns endast i planbeskrivningen, vilken inte är juridiskt bindande.

Reglering av kvartersmarken. Det anges i planbeskrivningen att kvartersmarken inom planområdet föreslås avstyckas i två fastigheter. Det finns dock ingen bestämmelse som reglerar hur fastighetsindelningen ska se ut, vilket innebär att kvartersmarken i dagsläget skulle kunna indelas i fler fastigheter.

Ledningsrätt. Det nämns i planbeskrivningen att ledningsrätt vid behov ska inrättas för befintliga och tillkommande ledningar inom planområdet. I de fall dessa går över kvartersmark bör utrymmet som behöver tas i anspråk för ledningsrätten ges planmässigt stöd genom en bestämmelse om markreservat i plankartan.

Delar av planen som bör förbättras

Grundkarta

- Angivelse om aktualitetsdatum för fastighetsredovisningen resp. för övriga detaljer i grundkartan saknas.

-Byggnaden på Bolsheden 1:69 verkar ha fått fel manér i grundkartan.

Ev. gemensamhetsanläggning

I planbeskrivningen framgår även att gemensamhetsanläggning kan bildas t.ex. för dagvattenanläggning. Detta blir dock endast möjligt att tillskapa om det är minst två fastigheter som nyttjar anläggningen, annars brukar en servitutsrättighet vara det mest lämpliga.

Delar av planen som skulle kunna förbättras (Under denna rubrik redovisas synpunkter som inte direkt ligger inom Lantmäteriets lagstadgade bevakningsområden, men som enligt Lantmäteriet skulle förbättra detaljplanen.)

Plankartan följer inte Boverkets rekommendationer

Regeringen har i flera sammanhang betonat vikten av att detaljplanerna utformas på ett enhetligt sätt för att underlätta framtida digitalisering och förenkla byggprocessen. Detaljplanen tas fram enligt PBL med de regler som gäller för detaljplaner med planstart från och med januari 2015. För denna typ av detaljplaner bör som bekant Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan, tillämpas. Plankartans utformning uppfyller inte dessa råd på följande punkter och det finns inget motiv angivet till varför så har skett:

- Kombinationer av användningar bör betecknas med samtliga relevanta beteckningar och redovisas var för sig i listan med planbestämmelser. I detta

fall är bestämmelsen J – Industri / K - Kontor redovisad på samma rad bland planbestämmelserna.

- Lagstödet för respektive planbestämmelse redovisas inte i anslutning till planbestämmelserna.
- Boverket rekommenderar att det som i planförslaget kallas ”Detaljplanegräns” ska benämnas ”Planområdesgräns”.

Övriga frågor

I planbeskrivningen framgår på s. 8 att ”Teknik” är väghållare för Bolshedens industriväg. ”Teknik” skulle kunna bytas ut mot ”förvaltningen för Teknik” för att tydliggöras vad som menas.

Förvaltningens kommentarer:

Plankartan har kompletterats med administrativ bestämmelse om genomförandetid.

Synpunkten om fastighetsindelning noteras. Detaljplanen reglerar inte antalet fastigheter.

Ledningar kommer att läggas i gatan, vilken kommunen har huvudmannaskap för. Vår bedömning är att markreservat för ledningsrätt på kvartersmark inte kommer att behövas.

Grundkartan har kompletterats med aktualitetsdatum för fastighetsredovisning samt för övriga detaljer och ritningsmanéret på byggnaden på Bolsheden 1:69 har ändrats.

Plankartans utformning revideras utifrån inkomna synpunkter. Bestämmelsen J- Industri, K- Kontor och Z- verksamheter redovisas på skilda rader bland planbestämmelserna. Lagstödet för respektive planbestämmelse redovisas i anslutning till planbestämmelserna. ”Detaljplanegräns” ersätts med ”Planområdesgräns”.

I planbeskrivningen på s.8 byts ordet ”Teknik” ut mot ”förvaltningen för Teknik”.

3. Trafikverket

Trafikflöde

Planförslaget behöver kompletteras med uppgifter om det ökade transportbehov som den föreslagna exploateringen förväntas medföra och hur det bedöms påverka det statliga vägnätet.

En trafikutredning måste utvärdera exploateringens påverkan på trafiksystemets framkomlighet och trafiksäkerhet utmed allmänna vägar – nämligen cirkulationsplatsen längs väg 953 samt på-/avfarter till väg 158. Utredningen måste analysera föreslagna genomförbara åtgärder som kan göra planförslaget acceptabelt.

Trafiksäkerhet

Planförslagets interna gata måste utformas på ett sätt att förhindra bländning av bilister längs väg 158.

Avstånd till vägen

Plankartan bör förtydliga avståndet för väg 158 till planområdet för att klara avståndskrav.

Dagvattenhantering

Kommunen måste se till att dagvatten hanteras inom planområdet och inte påverkar vägområdets dike på något sätt. Vägdikeyn är endast till för vägens avvattning och Trafikverket tar inte emot vatten från andra verksamheter.

Förvaltningens kommentarer:

En trafikutredning har gjorts (AFRY 2020-10-26) med anledning av Trafikverkets synpunkter rörande trafikflöde och trafiksäkerhet. Utredningen visade att belastningsgraden i alla korsningar på berörda vägar är inom önskvärd nivå i nuläget och efter exploatering. Den visade även att det i nuläget finns brister i trafiksäkerheten vilka bedöms behöva åtgärdas oavsett om den aktuella detaljplanen byggs ut eller inte. Planbeskrivningen kompletteras med resultatet av utredningen.

Planhandlingarna har kompletterats med krav på bländningsskydd längs den interna gatan.

Plangränsen har anpassats så att det inte går in i vägrättsområdet. Detaljplanen tillåter inga oeftergivliga hinder inom 8 meter från väg 158:s väggkant.

Planbeskrivningen förtydligas gällande ansvar i dagvattenhantering.

SAKÄGARE OCH FÖRETAG

4. Skanova

Inget att erinra mot förslaget.

5. Ellevio

Ellevio har en befintlig anläggning i anslutning till planområdet.

Ellevio påpekar även att för att klara områdets tillkommande elförsörjning krävs ny nätstation inom planområdet och önskar tilldelning av E-område med tillfartsmöjlighet.

Förvaltningens kommentarer:

Synpunkterna noteras och vidarebefordras till de tilltänkta exploatörerna i planområdet. Planhandlingarna revideras med E-område med tillfartsmöjlighet. Ny nätstation ska placeras med minst 15 meters skyddsavstånd från väg 158:an.

6. Fastighetsägare Bångsbo 4:1

Huvudbyggnad får ej försvåra utbyggnad av gata, väg söderut. Dagvattenledning utbyggs och anläggs så att dagvatten tas emot och ej påföres till befintlig ledning öster om väg 158. Denna dränerings- och dagvattenledning är utförd och ersätter öppet dike som fanns före 158:ans utbyggnad istället befintligt dikningsföretag och dränerar hela åkermarken öster-söder-väster om planförslaget och skogsmark. Överflynnadsledning från pumpstation och dagvatten från villaområde bör även kopplas in på ny dagvattenledning mot norr. Hästhage söder om planförslaget utgår om 5 år och planförslaget kan utökas söderut som industriområde.

Förvaltningens kommentarer:

Synpunkterna noteras. Ett område för en eventuell framtida gata söderut har lyfts ur planen, vilket säkerställer att en huvudbyggnad inte kan blockera en framtida koppling. Kommunen äger denna mark. Hästhagen söder om planförslaget hanteras

inte i denna detaljplan. Dagvattenhanteringen kommer att lösas så att den inte påverkar kringliggande dagvattenhanteringsystem.

7. Fastighetsägare Bolsheden 1:47

Godkänner planförslaget.

8. Fastighetsägare Bolsheden 1:72

Godkänner planförslaget.

9. Fastighetsägare Bolsheden 1:69

Godkänner planförslaget.

KOMMUNALA FÖRVALTNINGAR OCH NÄMNDER

10. Nämnden för Kultur och Fritid

I ett större perspektiv bör kommunen vara restriktiv med att bygga igen öppna åkermarker i ett hållbarhetsperspektiv vad gäller både natur- och kulturvärden samt så att inte landskapsbilden påverkas negativt. I detta fall kommer ett befintligt verksamhetsområde att byggas ut och kommer inte att påtagligt påverka landskapsbilden negativt. Kultur och Turism har därför inget att erinra mot förslaget.

Förvaltningens kommentar: Synpunkterna noteras.

11. Nämnden för Miljö och hälsoskydd

Miljö och hälsoskydd tillstyrker detaljplanen för Bolsheden 1:2.

12. Nämnden för Teknik

Teknik framför information om dricksvattenledningar- och flöden, spillvattenutbyggnad, dagvattenutredning och hur ekonomin för VA-systemet ser ut för dessa lösningar.

Förvaltningens kommentar: Informationen noteras.

13. Räddningstjänsten Storgöteborg.

Inget att erinra mot förslaget.

Eventuellt kan området behöva byggas ut med fler brandposter. VAV P83 ska då följas.

Förvaltningens kommentar: Synpunkterna noteras.

ÄNDRINGAR

Plankartan: Planområdet har justerats så att skogsmarken i väster inte längre ingår. Planområdesgränsen mot väster har justerats för att minska intrånget på skogsområdet. Föreslagen lokalgata har flyttats åt öster och därmed minskas naturmarksområdet längs väg 158. Längs sydöstra delen utgår naturområdet helt för att möjliggöra en framtida vägkoppling söderut. Plangränsen mot väg 158 i öster har justerats så att det följer vägrättsområdet.

Ida Lennartsson
Verksamhetschef Plan

Johanna Vinterhav
Planarkitekt

7 (7)



LÄNSSTYRELSEN
HALLANDS LÄN

SAMRÅDSYTTRANDE 1 (2)

2017-09-04

402-5540-17

Kungsbacka kommun
Plan & Bygg
pbplan@kungsbacka.se

Samrådsyttrande över förslag till detaljplan för del av Bolsheden 1:2, Kullavik, Kungsbacka kommun

Ärendet

Planområdet ligger rakt söder om befintligt verksamhetsområde, Bolshedens verksamhetsområde, och väster om väg 158. Syftet med planen är att utöka befintligt verksamhetsområde i Bolsheden mot söder.

Synpunkter på sådant som kan aktualisera prövning

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

Arkeologi

Detaljplanen berör inte direkt någon känd fornlämning och det finns därför inget att erinra mot arbetsföretaget ur kulturmiljösynpunkt. Länsstyrelsen bedömer sannolikheten som låg för förekomst av idag okänd fornlämning dold under mark inom planområdets västra låglänta del där byggnation planeras. En begränsad möjlighet för idag okänd fornlämning i planområdets västra del i övre delen av slutningen kan dock noteras. Förutsatt att denna del av planområdet förblir orört inom ett Naturområde, bedömer länsstyrelsen att inga arkeologiska insatser är nödvändiga inom planområdet. Länsstyrelsen vill dock påminna om 2 kap 10 § kulturmiljölagen (1988:950), vilken innebär att om fornlämning trots allt påträffas under grävning eller annat arbete, skall arbetet avbrytas och förhållandet omedelbart anmälas till länsstyrelsen.

Behovsbedömning

I planbeskrivningen anges att det har gjorts en behovsbedömning enligt de kriterier som anges i bilaga 4 till förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar.

Länsstyrelsen befarar inte att aktuell detaljplan ger upphov till betydande miljöpåverkan men efterfrågar ett material som visar hur kommunen kommit fram till sin slutsats

Övrigt

I planbestämmelsen p anges avstånd till fastighetsgräns för huvudbyggnad respektive komplementbyggnad. Komplementbyggnad avser en byggnad i anslutning till ett småhus och är tveksamt att använda på ett industri- och verksamhetsområde.

Planförslagets påverkan på omgivande vägar och trafikplatser bör framgå av planförslaget.

Höjderna på bebyggelse är satta utifrån nollplanet. Det är inte möjligt att utläsa markens befintliga höjd och planen blir därmed otydlig. Befintliga höjder bör förtydligas.

Jennie Salomonsson

Josefine Carlsson

Detta yttrande har godkänts digitalt och saknar därför namnunderskrifter.