



GRANSKNINGSUTLÅTANDE

Detaljplan för verksamheter inom Bolsheden 1:2, Kullavik

Genomförande

Verksamhetschef för planavdelningen beslöt 2020-12-04 § 2 enligt delegation från byggnadsnämnden att genomföra granskning av detaljplaneförslaget. Detaljplaneförslaget har varit utställt för granskning i Stadshuset i Kungsbacka under tiden 10 december 2020 till 12 januari 2021.

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

Planförslaget syftar till att utöka befintligt verksamhetsområde i Bolsheden söderut.

Sammanfattning

Under granskningstiden inkom 9 skrivelser. Inkomna synpunkter berör i huvudsak dagvattenhantering, brandvattenförsörjning, skogsområdet i väster samt placering av nätstation för el. Övriga synpunkter finns på samhällsbyggnadskontoret.

Framförda synpunkter har kunnat beaktas genom mindre ändringar i planhandlingen. Eftersom revideringen inte innebär någon väsentlig ändring av förslaget erfordras inte någon ny granskning.

Kvarstående erinringar finns från Ellevio och fastighetsägare till Bångsbo 4:1, som yttrade sig under samråd och 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

Synpunkter på sådant som kan aktualisera prövning

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 prövas.

Motiv för bedömningen

Prövningsgrunder enligt PBL 11 kap. 10§

Länsstyrelsen befarar inte att:

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

Råd enligt 2 kap. PBL

Länsstyrelsen har inga synpunkter.

Kommentar: *Noteras*

2. Lantmäteriet

Otydligt huvudmannaskap i plankartan

Under rubriken ”Användning av mark och vatten” finns underrubriken ”Allmänna platser med enskilt huvudmannaskap”, längre ner bland planbestämmelserna anges under administrativa bestämmelser att huvudmannaskapet är kommunalt. Även om kommunen på flertalet ställen i planbeskrivningen angett att huvudmannaskapet ska vara kommunalt blir de olika texterna bland planbestämmelserna på plankartan förvirrande för läsaren.

Kommentar: *Plankartan revideras så att det står likadant på alla ställen gällande det kommunala huvudmannaskapet.*

3. Trafikverket

Trafikflöde

Trafikverket noterar att exploateringsområdet förväntas alstra 582 ÅDT, inkluderat nyttotrafik. Kapacitetanalysen visar att belastningsgraden med nuläget trafik är på önskvärd nivå i alla tillfarter i varje korsning, vilket även för år 2040 med exploateringen. Prognosår bör vara 20 år efter planområdet tas i bruk.

Trafiksäkerhet

Trafikverket noterar att planhandlingarna har kompletterats med krav på bländningsskydd längs den interna gatan.

Avstånd till vägen

Trafikverket noterar att detaljplanen tillåter inga oeftergivliga hinder inom 8 meter från väg 158:s vägkant.

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.

Kommentar: *Angående prognosår: det är svårt att på förhand veta vilket år som planområdet kommer att tas i bruk, därför utgår vi från när detaljplanen antas vilket är år 2021. Samhällsbyggnadskontoret gör bedömningen att skillnaden mellan år 2040 och 2041 (med år för antagen detaljplan som utgångspunkt) är marginell gällande prognosticerade trafikflöden, och att framtagna trafikutredningar därmed ändå är relevanta att förhålla sig till.*

Angående dagvatten: informationen noteras. Dagvattenutredningen visar att exploatering av planområdet är möjlig utan påverkan på grannfastigheters diken och dagvattenhantering.

4. Sveriges geotekniska institut (SGI)

Enligt erhållet underlag så saknar planområdet förutsättningar för att aktualisera de geotekniska säkerhetsfrågorna (ras, skred och erosion samt blocknedfall) och SGI gör ingen annan bedömning. SGI har således inget att invända mot planförslaget.

Kommentar: *Noteras*

5. Räddningstjänsten storgöteborg

Räddningstjänsten Storgöteborgs synpunkter för detaljplan har förts fram i samrådsskedet.

Planbeskrivningen anger följande för brandvattenförsörjningen:

Kapaciteten på allmänt ledningsnät för dricksvatten medger uttag av brandvatten motsvarande 10 l/s. Brandvattenbelastningen kräver en kapacitet om 20 l/s. Det är upp till framtida exploitör att bekosta uppgradering av kommunens nät eller att bygga en egen tank för brandvattenförsörjning.

Räddningstjänsten vill påpeka att även avståndet till befintliga brandposter troligen kommer att överskrida de riktlinjer som anges i VAV P83. Denna information bör därför också finnas med planhandlingarna. Tillgång till brandvatten inom rätt avstånd och med tillräcklig kapacitet är en förutsättning för bebyggelsens lämplighet på platsen.

Bedömning

Räddningstjänsten Storgöteborg anser att brandvattenförsörjningen bör tydliggöras enligt resonemanget ovan.

Kommentar: *Planbeskrivningen revideras enligt synpunkten ovan. I samband med att dimensionering av vattenledning utökas, planeras även en ytterligare*

brandpost att uppföras för att minska avståndet mellan möjlighet till brandvattenuttag och den nya bebyggelsen. Alternativet att uppföra en egen tank för brandvattenförsörjning tas bort från planbeskrivningen på grund av osäkerhet kring hur stor volym en dylik tank behöver hålla.

Sakägare och företag

6. Fastighetsägare

Dagvatten och VA dimensioneras så att dagvatten från bebyggelse kan mottagas från söder om Bångsbo 4:1 och för fortsatt utbyggnad av industriområde och bostadsområde å Bångsbo 4:1, för närvarande går dagvatten och från pumpstation in i dräneringsledning avsedd för Bångsbo 4:1.

Bevara skogsbryn i väster av planområdet så att detta ej öppnas för stormar och fäller tallskog på åsen av Bångsbo 4:1. Det finns även en gammal boplats i skogsbrynet och ett rävgryt mot berget.

Bevara en 5 meter grönområde i söder mot gårdesgård som utgör gräns mellan Bolsheden och Bångsbo.

Även grönyta utgörande en 6-8 meter bred grönremsa upp till skogen väster ut så att gångtrafik kan användas till Bolsheden från bebyggelse söder om Bångsbo och ej genom hästhagen söder om.

Kommentar: *Det finns i dagsläget inga planer som möjliggör en fortsatt byggnation söderut från det aktuella planområdet. Den aktuella detaljplanen tar dock höjd för en vägkoppling söderut om behov uppstår. Om det i framtiden blir aktuellt med en fortsatt utbyggnad kommer ledningsnätets dimensionering att ses över och justeras vid behov.*

En del av skogsbrynet kommer att behöva avverkas till förmån för den nya byggnationen, samtidigt kan byggnaderna också fungera som skydd mot stormvindar.

Boplatsen i skogsbrynet saknas i riksantikvarieämbetets register, men om fornlämningar påträffas under grävning eller annat arbete ska arbetet avbrytas och förhållandet omedelbart anmälas till länsstyrelsen enligt kulturmiljölagen.

Gårdesgården i södra plangränsen omfattas av det generella biotopskyddet och skyddas genom lagstiftning i miljöbalken.

Vi ser i dagsläget inte behovet av att anlägga ett grönområde för gångtrafik förbi området eftersom det saknas en uppenbar målpunkt söderut.

7. Ellevio

I samband med samrådet skickade Ellevio in ett yttrande. I yttrandet beskrevs bland annat behovet av ett centralt placerat E-område, yttrandet bifogas. Det i nuvarande föreslagna E-området är placerat längst norr ut inom planområdet och fyller därför inte behovet.

För områdets strömförsörjning krävs ett centralt placerat E-område. När detta område reserveras är det viktigt att säkerställa att minsta horisontella avstånd till närmsta byggnad ej understiger 5 meter. Det är också viktigt att det finns ett fritt, plant utrymme på minst 2 meter runt nätstationen, detta för att säkerställa fria utrymningsvägar för servicepersonal. Den nya nätstationen måste även kunna nås med lastbil för framtida drift och underhållsarbete. Förslagsvis reserveras ett E-område med måtten 7,5x9meter.

Utöver detta måste utrymme finnas för nya mellanspänningskablar, förslagsvis längs nya lokalgatan, samt utrymme för nya lågspänningskablar från nätstationerna till de nya byggnaderna.

***Kommentar:** E-området i planområdets norra del kvarstår. Användningsbestämmelsen J medger teknisk anläggning varpå nätägaren har möjlighet att avtala om annan lokalisering med fastighetsägare.*

Markförlagda kablar får förläggas i lokalgatan. Nedläggning av allmänna ledningar ansöks om hos kommunen.

Kommunala förvaltningar och nämnder

8. Teknik

Landskap och naturmiljö

Skogsområdet väster om planområdet har identifierats som naturvärdesklass 2 i den naturvärdesinventering som utförts enligt svensk standard av västra delen av Kungsbacka. Varje enskilt område med denna naturvärdesklass bedöms vara av särskild betydelse för att upprätthålla biologisk mångfald på regional eller nationell nivå.

För att minimera negativ påverkan på miljön anser Teknik att fortsatt arbete ska värna om att minimera och om möjligt, kompensera den negativa påverkan på naturområdet. Exempelvis genom skydd/avspärningar under byggnation, värna om biotopskyddade träd/objekt (såsom den biotopskyddade stenmuren, belägen i den södra delen av planområdet) eller genom att utjämna den negativa påverkan genom att återskapa värdet i närområdet med kompensationsåtgärder. Kompensationsåtgärder kan skapas på annan plats inom planområdet eller bestå av annat värde. Möjliga kompensationsåtgärder kan vara: anläggning av gröna tak (för att kompensera den ökade andelen hårdgjord yta som planen ger upphov till), träd- och buskplantering, utplacering av död ved etc.

Huvudmannaskap

I planbeskrivningen står följande: ”Detaljplanen anger att kommunen är huvudman för allmän plats, vilket innebär att kommunen ansvarar för utbyggnad och framtida drift och underhåll. Allmän plats inom planområdet omfattar gata och natur.”

Beskrivningen skiljer sig åt i plankartan. Här står det skrivet följande: ”Huvudmannaskapet för NATUR och GATA står beskrivet som ”Allmän plats med enskilt huvudmannaskap”. Detta bör ändras till kommunalt huvudmannaskap.

Planen medför att Teknik kommer att få utökade driftkostnader.
I övrigt har Teknisk olika verksamheter inget att erinra.

Kommentar: *Samhällsbyggnadskontoret tittar tillsammans med förvaltningen för teknik på möjliga kompensationsåtgärder för att minimera förlusten samt höja värdena i skogen väster om planområdet. Kommunen kommer att utföra åtgärderna innan marken upplåts till de nya ägarna.*

Plankartan revideras så att det står likadant på alla ställen gällande det kommunala huvudmannaskapet.

9. Miljö & Hälsoskydd

Dagvatten

Det finns inte någon beräkning för 100-års regn och det framkommer inte i vare sig beskrivningen eller samrådsredogörelsen att man kommer att göra en sådan beräkning. Det man har räknat på är 10-årsregn. De magasin som man talar om i dagvattenutredningen finns inte med som teknisk lösning i plankartan, utan marken där anges bara som J, K och Z och för tekniska anläggningar har man angivit mark i norra delen av detaljplanen, detta för en transformatorstation. ”En yta längs med planområdesgränsen längs väg 158 sparas som allmän plats NATUR med syfte att hålla ytan fri från oeftergivliga föremål av hänsyn till vägområdet”. De lösningar som dagvattenutredningen föreslår finns inte med i plankartan. I det låga område som man säger att vattnet idag ansamlas detta kommer att vara inom detaljplaneområdet. Det är därför av stor vikt att man ser till att dagvatten kommer att ges utrymme så att det inte skapar problem i området eller skapar ett större flöde till dess känsliga recipient, Haga å.

Kommentar: *Dagvattenutredningen visar att exploatering av området är möjlig ur dagvattenhänseende. Exakt hur dagvattenhanteringen ska lösas avgörs i samband med projektering. När detta sker kommer även parametern 100-årsregn att beaktas.*

Ändringar

Plankartan har reviderats så att det är tydligt att kommunalt huvudmannaskap gäller för allmän plats inom planområdet.

Planbeskrivningen har reviderats gällande brandvattenförsörjning (sid 17) samt kompensationsåtgärder för intrång i skyddsvärd natur (sid 21).

Ida Lennartsson
Verksamhetschef Plan

Johanna Vinterhav
Planarkitekt

Granskningsyttrande över förslag till detaljplan för verksamheter inom Bolsheden 1:2, Kungsbacka kommun

Synpunkter på sådant som kan aktualisera prövning

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 prövas.

Motiv för bedömningen

Prövningsgrunder enligt PBL 11 kap. 10§

Länsstyrelsen befarar inte att:

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

Råd enligt 2 kap. PBL

Länsstyrelsen har inga synpunkter.

De som medverkat i beslutet

Beslutet har fattats av planarkitekt Anna Nilsson med planarkitekt Josefine Carlsson som föredragande.

Denna handling har godkänts digitalt och saknar därför namnunderskrift.

Så här hanterar länsstyrelsen personuppgifter

Information om hur vi hanterar dessa finns på www.lansstyrelsen.se/dataskydd.