

Datum  
2024-03-22Diarienummer  
BN 2020-00032

Kungsbacka

## Detaljplan för bostäder och utbildningslokaler inom del av Tölö 6:4 m fl

### Genomförande

Byggnadsnämnden beslöt 2023-05-30 genom delegation att genomföra granskning av detaljplaneförslaget. Detaljplaneförslaget har varit utställt för granskning i stadshuset i Kungsbacka och på biblioteket i Kungsbacka under tiden 1-22 juni 2023.

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

Planförslaget syftar till att möjliggöra byggnation av drygt 150 bostäder, närrecreation samt utbildningslokaler och idrottshall.

### Sammanfattning

Under granskningstiden inkom 16 skrivelser. Inkomna synpunkter berör i huvudsak Hedeledens utformning, buller, dagvattenhantering samt hur tätt radhusområdet är.

Kontoret har bedömt att planförslaget ska revideras. Revideringen innebär exploateringsgraden för radhusområdet minskar. Det finns kvarstående erinringar från Privatperson 2 gällande att detaljplanen medger utbyggnad av området innan Hedeleden är utbyggd. 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

#### *Beskrivning av ärendet*

Detaljplanen har överlämnats till Länsstyrelsen för granskning i enlighet med 5 kap. 20 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL. Detaljplanen handläggs med standardförfarande.

Enligt 5 kap. 22 § PBL ska Länsstyrelsen under granskningstiden yttra sig över planförslaget, om planförslaget enligt Länsstyrelsens bedömning innebär att någon av överprövningsgrunderna i 11 kap. 10 § PBL inte följs eller tillgodoses.

Länsstyrelsen har lämnat samrådsyttrande 4113-2022 daterat 2022-06-22.

### *Syftet med detaljplanen*

Detaljplanen innebär en ny utbyggnadsetapp av bostadsområdet Tölö ängar i östra Kungsbacka stad. Planförslaget innebär en möjlighet att bygga 150-170 bostäder i enbostadshus, radhus och flerbostadshus. Dessutom planeras för en skola/förskola, en fullstor idrottshall samt närrekreation för boende i området.

### *Aktualitet och överensstämmelse med översiktsplanen*

Länsstyrelsen bedömer att kommunens översiktsplan är aktuell enligt 5 kap. 7 § PBL och att detaljplaneförslaget överensstämmer med översiktsplanen enligt 4 kap. 33§ p.5 PBL.

### *Länsstyrelsens synpunkter - prövningsgrunder enligt 11 kap. 10 § PBL*

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden att planen inte kommer prövas vid ett antagande.

### *Övriga frågor*

Länsstyrelsen noterade i samrådet att ett antal fornlämningar berörs av detaljplaneområdet, vilket har underkastats arkeologiska utredningar vid två tillfällen, 2016 (LST Dnr 431-3422-16) samt 2020 (LST Dnr 431-9040-20 och 431-3914-20). De utförda arkeologiska utredningarna resulterade i att ett antal fornlämningar påträffades. Länsstyrelsen gjorde bedömningen att dessa skulle underkastas arkeologiska förundersökningar inför eventuella markexploatering. Kungsbacka kommun har i ärendena 431-4042-21 och 431-4039-21 ansökt om tillstånd till ingrepp i fornlämning enligt 2 kap 12-13 §§ Kulturmiljölagen och Länsstyrelsen har fattat beslut om arkeologisk förundersökning i dessa ärenden 2022-01-04. De beslutade förundersökningarna är dock ännu ej genomförda. Kommunen har i samrådsredogörelsen påtalat att dessa ska utföras hösten 2023.

Länsstyrelsen rådgör kommunen att inte anta detaljplanen tills förundersökningarna är klara, detta för att inte riskera att byggrätterna behöver justeras i efterhand.

*Kommentar: Arkeologiska förundersökningen är genomförd. Markägaren kommer att ansöka om undersökning innan området börjar byggas.*

## **2. Lantmäteriet**

Delar av planen som bör förbättras:

Vid en genomgång av de fastighetsgränser som sammanfaller med gränsen för planområdet kan konstateras att det finns stora tveksamheter vad gäller kvalitén. I gränsen mot Tölö 3:4 och Voxlöv 6:1 ligger kvartersmark direkt i planområdesgräns. Lantmäteriet vill påminna om att detaljplanens läge inte ändras om det visar sig att delar av det område som planlägg egentligen utgör del av Tölö 3:4 eller Voxlöv 6:1. Är det viktigt för kommunen att planområdesgränsen sammanfaller med fastighetsgräns bör man utreda om redovisningen i registerkartan stämmer med gränsernas faktiska läge. Om det inte går att utreda bör fastighetsgränserna bestämmas i de delar där det är viktigt för kommunen att planområdesgränsen sammanfaller med fastighetsgräns.

*Kommentar: En fastighetsbestämning är utförd och plangränsen har justerats efter det.*

### 3. SGI

SGI hade i samrådsskedet inga synpunkter på de bedömningar som gjorts avseende geotekniska och bergtekniska förhållanden och åtgärder, vilket gäller även för granskningshandlingen.

*Kommentar: Noteras*

### 4. Trafikverket

Trafikverket noterar att planförslaget ”bedöms påverkan på statligt vägnät från den enskilda planen vara liten”.

*Kommentar: Noteras*

### 5. Räddningstjänsten Storgöteborg

RSG har inget att erinra mot planförslaget.

*Kommentar: Noteras*

## Sakägare

### 6. Fastighetsägare till Tölö 6:6 och 6:7

Då den fortsatta utbyggnaden av Hedeleden ingår i detta, vill jag åter igen påpeka det orimliga att sätta maxhastighet till 60 km/tim. Det rimliga är maxhastighet 40 km/tim. Tänk om och gör rätt.

*Kommentar: Hedeleden ingår inte i denna detaljplan. Utformningen av vägen, som i sin tur påverkas av vilken hastighetsgräns den utformas för, studeras i detaljplanen för Hedeleden.*

## Organisationer och föreningar

### 7. Socialdemokraterna

Yttrande Granskning Tölö 3 Vid granskning framgår det att mark avsedd för förskola/skola minskats för att kunna göra en gång/cykel tunnel vid planområdet. Detta för att hastigheten på framtida Hedeleden skall hållas till 60 km/h. Socialdemokraterna vidhåller att 40 km/h skall gälla för Hedeleden, mellan Hällingsjövägen och Hede station. Speciellt med tanke på ev förskolor och skolor inom Tölö 3 och Voxlöv och boende miljön längs leden. 40 km/h är att föredra rent miljömässigt för boende och förskolor/skolor i omgivningen (buller) och ekonomiskt inte försvarbart att använda så mycket pengar till tunnel för att vinna några extra sekunder i färden mellan Hällingsjövägen och Hede station i framtiden. En tunnel är även en osäker plats att befinna sig i, detta skall också beaktas.

Radhusområdet känns trångt med de senaste tilläggen av bostäder, ingen luftighet skapas mellan radhuslängorna. För att skapa en större gemensamhet yta inom radhus-ytan bör antal radhus minskas

och fler träd behövs för att ge skugga vid varmare temperaturer. Vi är mycket positiva till att antal hyreslägenheter har ökat vilket kommunen är i stort behov av.

*Kommentar: Politiska beslut styr utformning och hastighetsreglering av Hedeleden och det får stor påverkan på kringliggande bostäder och skolor.*

*Radhusområdet har bearbetats sen granskningen och möjlig byggarea har minskats från 4200 till 3600 för huvudbyggnader.*

## Kommunala förvaltningar och nämnder

### 8. Teknik

Förvaltningen har deltagit i framtagande av detaljplanen och är positiv till planförslaget. Förvaltningen vill göra några medskick gällande rubricerade områden enligt nedan:

#### *Trafik*

Planområdet planeras anslutas från Hedeleden via ny anslutning till befintlig cirkulationsplats. Separat gång- och cykelväg föreslås på båda sidor om infartsvägen fram till skolan, och längs ena sidan av gatan som går i nord-sydlig riktning genom planområdet. Detta innebär goda möjligheter att röra sig till fots eller med cykel inom området och för barn att ta sig till skola och idrottshall på egen hand. Gång- och cykelväg planeras även ansluta till kommande bostadsområde söderut vilket är positivt.

I nuläget saknas attraktiv kollektivtrafik i närheten av planområdet. Utbyggnad av Hedeleden bör ske innan planområdet eftersom den ger förbättrade möjligheter att resa hållbart till och från planområdet i och med tillkommande gång- och cykelbana till Hede station samt nytt hållplatsläge i anslutning till skolan. Om Hedeleden skulle byggas ut efter planområdet är det svårare att uppnå potentialen för hållbart resande eftersom det är svårt att byta resvanor som redan är etablerade.

En hastighetsgräns på 60 km/h på Hedeleden innebär att det behövs en planskild passage om barn ska kunna ta sig till/från skolan och idrottshallen på egen hand vilket blir viktigt då både skolan och idrottshallen kommer att locka människor från närliggande områden.

#### *Landskap*

Förvaltningen för Teknik är positiv till anpassningar och bevarande av natur som möjliggör rekreation och promenader inom närområdet. Förvaltningen är även positiva till att en närlekplats för boende anordnas på kvartersmark.

#### *Ekonomi*

##### Investeringskostnad

Kostnader för utbyggnad av anläggningar inom allmän plats med kommunalt huvudmannaskap, gator, natur- och parkmark samt gång- och cykelväg finansieras helt genom exploateringsbidrag från exploatören.

### Driftkostnad

Kommunen genom Förvaltningen för Teknik får kostnader för drift och underhåll av gator, natur, parkmark samt gång- och cykelväg, öppna dagvattenanläggningar och VA-ledningar.

Förvaltningen för Teknik har inget i övrigt att erinra.

*Kommentar: Det finns risk för att bostäderna inom aktuellt planområde blir inflyttningsklara innan Hedeleden är utbyggd och att därmed mindre hållbara resvanor etableras. Kommunen uppmanar exploitören att använda mobilitetsåtgärder för att motverka detta. Övriga synpunkter noteras.*

## 9. Miljö & Hälsoskydd

### Bakgrund

Nämnden har tidigare yttrat sig över planprogrammet för området, 2018-06-28 §96.

### Förvaltningens synpunkter

Vissa synpunkter har arbetats in i planbeskrivningen som nu är på granskningen, men fortfarande kvarstår Miljö & Hälsoskydds synpunkter kring trafikbuller och dagvatten. Det gäller att säkerställa att bullernivåerna uppnås både på uteplatser och på skolgården. Kungsbacka kommun vill uppnå en god bebyggd miljö och utredningar för dagvatten med 10-, 20- och 100-årsregn som gör att målet uppnås, är en bra förutsättning.

Att man provtar för pesticider på den åkermark som bebyggs med bostäder. Det framgår inte av materialet att marken som ska bebyggas med skola har varit åkermark, men om så är fallet behöver även denna provtas med avseende på pesticider.

### Trafikbuller

Förvaltningen ser positivt att planförslaget för skolgården tar hänsyn till 50 dBA, dock anser man att skolbyggnaden ska vara bullervall, det förutsätter att man bygger skolan som detta och att det dess utformning och placering möjliggör detta. Finns inget i detaljplanen som anger detta, det finns bara med i Planbeskrivningen. Underlaget som beräknat bullernivåerna utgår från byggnadens som bullerskydd. Om man väljer att göra avsteg är det viktigt att man gör nya beräkningar så att man uppnår samma bullernivåer.

Det gäller även bostäder vars uteplats man har flyttat till andra sidan bostäderna, så att avståndet blir längre från vägen, viktigt att man säkerställer att denna åtgärd är tillräcklig för att uppnå gränsvärdena för buller.

*Dagvatten*, det är fortsatt 10-årsregn som man tittat på i dagvattenutredning eftersom vi går mot extremväder hade man önskat 20-årsregn men även 100 årsregn. Man har tittat på 100 årsregn när det gäller infrastrukturen, vilket är bra.

### Förorenade områden

I tidigare skeden har vi inte kunnat konstatera några föroreningar i vårt arkiv men har inga uppgifter huruvida pesticider använts på jordbruksmarken inom området. Det gör att jordbruksmarken som bebyggs med bostäder, behöver det genomföras provtagning av pesticider och om halterna av pesticider är olämplig för den tänkta markanvändningen kan en efterbehandlingsåtgärd, som sanering, komma att behöva genomföras.

*Kommentar: Inför granskningen av planförslaget uppdaterades plankartan med två bestämmelser om buller inom skolområdet: "m1- Ekvivalenta ljudnivån 50 dBA och maximala ljudnivån 70 dBA får inte överskridas för de delar av skolgården som är avsedda för lek, vila och pedagogisk verksamhet" samt "m2 - Bullerskydd får uppföras." Dessa tillsammans bedöms säkerställa att en ljuddämpad skolgård kan anläggas utifall att byggnaden inte placeras så att den skärmar buller på alla delar av skolgården.*

*Eftersom ljudnivåerna låg på gränsen att klara riktlinjer för uteplats vid ett par av bostadshusen så bedöms uteplats klaras om man placerar den på andra sidan av byggnaden.*

*I dagvattenutredningen har det gjorts en bedömning att detta område inte är "central bebyggelse" och då dimensioneras dagvattenanläggningen för ett 10-årsregn enligt standard i kommunen. För beräkning av regnmängder används alltid den klimatfaktor som rekommenderas av Svenskt Vatten för att ta höjd för mer regn i framtiden.*

*En förprojektering av allmän plats (genomförandestudie) har tagits fram som underlag till detaljplanen. I den finns utrett hur vattnet rinner genom området vid ett 100-årsflöde. En ungefärlig höjdsättning av gator, diken, trummor och dammar visar att ingen bebyggelse tar skada vid ett skyfall.*

*Gällande förorenad mark finns ingen rutin att provta jordbruksmark i detaljplaneskedet om det inte föreligger särskild misstanke om förorening. Eftersom det är många år sedan marken brukades förutsätts att pesticider inte finns kvar i jorden i den grad att det överstiger riktvärden för känslig markanvändning.*

## **10. Kultur & Fritid**

Detaljplanen syftar till att möjliggöra för en blandning av bostadstyper, samt en idrottshall och utbildningslokaler i en spännande och naturnära lekmiljö. Naturen i området möjliggör för närrekreation och viktigt är att delar av den anpassas för att alla ska kunna ta del av den oavsett funktionsnivå. Kopplingarna till närliggande bostadsområde, Hede station och centrala Kungsbacka som är prioriterade från området kommer främja ett hållbart och enkelt vardagsliv.

För skolområdet har ingen färdig planskiss uppvisats vilket innebär att Kultur och fritid ej kunnat genomföra en SKA för hela planområdet.

Förvaltningen för kultur och fritid har inget att erinra om.

*Kommentar: Noteras*

## 11. Service

Nämnden för Service har studerat möjligheterna att etablera både för- och grundskola inom delar av fastigheten Voxlov 5:3. Slutsatsen ifrån de studier som genomförts visar på mycket stora svårigheter att kunna etablera båda funktionerna p.g.a. inskränkning ifrån Hedeleden, kuperad terräng och försvårande geometri på tomten.

Nämnden för Service yttrar följande;

- Sannolikt kommer tomten ej kunna bebyggas så som behovet föreligger idag, med både för- och grundskola. Sannolikt kommer bara en av dessa två funktioner möjliggöras på tomten.
- Den kuperade terrängen kommer innebära stora ingrepp i marken i syfte att tillskapa en tillgänglig skolgård, parkeringsplatser samt angöringsytor. För att nå någon form av massbalans kommer marknivån på hela tomten behöva höjas + 0,5 m.
- Då det föreligger stora osäkerheter kring hur tomten kan bebyggas önskas det finnas möjlighet att kunna flytta skolbyggnaden bort ifrån Hedeleden. Det innebär att det behövs möjliggöras byggande av ett bullerskydd på kvartersmark.

*Kommentar: Byggrätten är mycket flexibel både gällande placering och utformning av byggnader. Detaljplanen möjliggör uppförande av bullerskydd.*

## Övriga

### 12. Postnord

PostNord har i uppdrag att tillhandahålla den samhällsomfattande posttjänsten vilket bland annat innebär att det är Postnord som ska godkänna placeringen och standarden på postmottagningsfunktionen. I denna roll representerar Postnord samtliga postoperatörer som är verksamma i det aktuella området.

Post ska kunna delas ut miljövänligt, kostnadseffektivt och med hänsyn till arbetsmiljön för chaufförer och brevbärare. För att det ska kunna genomföras i praktiken behöver utdelningen standardiseras.

Vid nybyggnation av villor och radhus placeras postlådan i en lådsamling vid infarten till området. I flerfamiljshus ska man ta emot sin post i en fastighetsbox på entréplan.

Kontakta PostNord i god tid på utdelningsförbättringar@postnord.com för dialog gällande godkännande av postmottagning i samband med nybyggnation. En placering som inte är godkänd leder till att posten inte börjar delas ut till adressen.

*Kommentar: Synpunkterna noteras och lämnas vidare till exploatören.*

### 13. Ellevio

Vi har tagit del av granskningshandlingarna i förslag till detaljplan för bostäder och utbildningslokaler inom Tölö 6:4 m fl. Vi har yttrat oss i samrådet och haft dialog med er efter samrådet.

Vi noterar att ett u-område har tillkommit sedan samrådet för att säkerställa ledningsdragningar om radhusen byggs som äganderätter, i planbeskrivningen finns denna information under rubriken ”El och tele”. Vi tolkar det som att både el- och teleledningar kan förläggas inom u-området.

Förutsatt att elledningar kan förläggas inom u-området vid behov har vi inget att erinra mot att detaljplanen antas.

*Kommentar: Noteras*

#### **14. Telia**

Jag kan inte hitta att vi har fått samrådsutskicket för detta och inte heller noterat något från oss i Samrådsredogörelsen. Jag vill kort bara få noterat att vi inte har något att erinra men är gärna med vidare i processen när det kommer till projektering för byggnation för möjlighet att fibrera området eftersom vi har fibrerat kringliggande kvarter.

*Kommentar: Noteras*

#### **15. Privatperson 1**

Personen sitter i POSAM:s styrelse men sänder in synpunkterna som privatperson.

Personen är positiv till att området planeras bli småskaligt och med bykänsla. Anser att det idag är skillnad mellan hur utemiljön för hyresrätter och bostadsrätter utformas. POSAM har tagit fram egna styrdokument där den boende behandlas lika oberoende om denne bor i en bostadsrätt eller hyresrätt. Det bör framgå hur Tölö ängar etapp 3 möter kraven från Borgmästareavtalet.

Det bör även framgå hur Tölö ängar etapp 3 hanterar kraven på att motverka ensamhet genom exempelvis träffpunkter och möjlighet till granngemenskap, samt var man parkerar sin permobil i flerfamiljshusen. Det ska finnas parkeringsytor för handikappfordon, uteplatser, grönyta och gemensamhetslokaler i samma omfattning och på lika villkor för de som bor i flerbostadshus som för de som bor i villa.

Kommunen bör äga servicelägenheter för seniorer och lägenheter för att stötta de som har svårt att hitta bostad av egen kraft, till exempel tjänstebostäder för de som arbetar i vården. Detaljplanen skall beskriva hur Vård och Omsorgs satsning på AI stöd i vården skall implementeras i fastighetsbeståndet i Tölö ängar etapp 3.

*Kommentar: Frågan om att kommunen ska äga servicelägenheter för seniorer och hur de utrustas är inte en fråga som studeras inom ramen för en detaljplan. Upplåtelseform för bostäder går heller inte att styra av en detaljplan. Sociala konsekvenser av planförslaget har studerats och detaljplanen skapar förutsättningar för ett kvalitativt boende med närhet till natur och möjlighet till gemensamma ytor. Detaljutformningen är dock upp till byggaktören så länge de följer plan- och bygglagen, PBL och boverkets byggregler, BBR.*

*Vad gäller borgmästareavtalet så innebär det att kommunen förbundit sig att aktivt arbeta med att begränsa klimatpåverkan. En viktig del i det är att kommunen ska verka för hållbara transporter. I detta planområde innebär det att det planeras en snabbcykelväg till Hede station*



*från området samt att man förlägger en skola i området som kommer leda till att barnen i Tölö ängar får gångavstånd till skolan.*

## 16. Privatperson 2

Det är ett absolut krav att Hedeleden mellan Hällingsjövägen och Hede station är färdigställd och tagen i bruk innan markarbeten för Tölö Ängar 3 påbörjas. Vi som bor längs med Hällingsjövägen i Tölö Ängar 1 har drabbats hårt av både buller och luftföroreningar under de senaste 15 åren. Trafikmängden har ökat kraftigt under dessa år och kommer att i stor omfattning att öka ytterligare. Det blir fallet även när Hedeleden färdigställts. I dagsläget vet vi inte om det tänkta bullerplanket kommer att bli av eftersom det är överklagat av boende som inte bor längs med Hällingsjövägen. Skulle det bli av kommer bullerplanket i sin nuvarande utformning inte att sänka bullernivån på andra våningen där fastigheternas sovrum ligger – även med Hedeleden tagen i drift. Vi som bor i Tölö Ängar 1 är redan svårt drabbade av trafikbuller och luftföroreningar och kan inte acceptera den ökade trafikbelastningen på Hällingsjövägen som följer av Tölö Ängar 3. Vi kommer att drabbas av byggtrafik, luftföroreningar och buller under hela byggprocessen. Vi vänder oss vidare mot den trafiksituation som kommer att uppstå mellan rondellerna vid Hällingsjövägen. Redan idag uppstår köbildning under morgon- och kvällstrafik.

*Kommentar: Det finns risk för att bostäderna inom aktuellt planområde börjar byggas innan Hedeleden är utbyggd och att andelen tung trafik därmed kommer öka på Hällingsjövägen under en begränsad tid. En stor del av trafiken som genereras av planområdet kommer dock inte åka på Hällingsjövägen utan norrut på Hedeleden när den är utbyggd.*

## Ändringar

*Plankarta:*

- *Plangränsen är uppdaterad efter fastighetsbestämning.*
- *Små justeringar i några användnings- och egenskapsgränser efter fortsatt arbete med förprojektering av området, bland annat har u-området flyttats några meter.*
- *Planbestämmelsen om maximal tillåten byggarea för flerbostadshuset delas upp i två: en bestämmelse för huvudbyggnad och en för inglasade uteplatser/balkonger. Därav minskar byggarean för huvudbyggnaderna.*
- *Ny planbestämmelse om maximal nockhöjd på komplementbyggnader.*
- *Maximal tillåten byggarea för radhusen minskas efter begäran från byggnadsnämnden och för att bättre stämma överens med illustrationen.*
- *En egenskapsgräns på skoltomten tas bort så att bestämmelsen a<sub>1</sub> gäller för hela användningsområdet.*

*Planbeskrivningen:*

- *Genomförandebeskrivning uppdateras gällande nytt upplägg kring utbyggnad av allmän plats.*
- *Avsnittet om fornlämningar uppdateras efter genomförd förundersökning.*

- *Diverse mindre förtydliganden och redaktionella ändringar.*

Ida Lennartsson  
Verksamhetschef plan

Anna-Karin Ljungman  
Planarkitekt

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

## Granskning av detaljplan för del av Tölö 6:4 m fl i Kungsbacka, Kungsbacka kommun

### Beskrivning av ärendet

Detaljplanen har överlämnats till Länsstyrelsen för granskning i enlighet med 5 kap. 20 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL. Detaljplanen handläggs med standardförfarande.

Enligt 5 kap. 22 § PBL ska Länsstyrelsen under granskningstiden yttra sig över planförslaget, om planförslaget enligt Länsstyrelsens bedömning innebär att någon av överprövningsgrunderna i 11 kap. 10 § PBL inte följs eller tillgodoses.

Länsstyrelsen har lämnat samrådsyttrande 4113-2022 daterat 2022-06-22.

### Syftet med detaljplanen

Detaljplanen innebär en ny utbyggnadsetapp av bostadsområdet Tölö ängar i östra Kungsbacka stad. Planförslaget innebär en möjlighet att bygga 150-170 bostäder i enbostadshus, radhus och flerbostadshus. Dessutom planeras för en skola/förskola, en fullstor idrottshall samt närrekreation för boende i området.

### Aktualitet och överensstämmelse med översiktsplanen

Länsstyrelsen bedömer att kommunens översiktsplan är aktuell enligt 5 kap. 7 § PBL och att detaljplaneförslaget överensstämmer med översiktsplanen enligt 4 kap. 33§ p.5 PBL.

### Länsstyrelsens synpunkter - prövningsgrunder enligt 11 kap. 10 § PBL

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden att planen inte kommer prövas vid ett antagande.

## Övriga frågor

Länsstyrelsen noterade i samrådet att ett antal fornlämningar berörs av detaljplaneområdet, vilket har underkastats arkeologiska utredningar vid två tillfällen, 2016 (LST Dnr 431-3422-16) samt 2020 (LST Dnr 431-9040-20 och 431-3914-20). De utförda arkeologiska utredningarna resulterade i att ett antal fornlämningar påträffades. Länsstyrelsen gjorde bedömningen att dessa skulle underkastas arkeologiska förundersökningar inför eventuella markexploatering. Kungsbacka kommun har i ärendena 431-4042-21 och 431-4039-21 ansökt om tillstånd till ingrepp i fornlämning enligt 2 kap 12-13 §§ Kulturmiljölagen och Länsstyrelsen har fattat beslut om arkeologisk förundersökning i dessa ärenden 2022-01-04. De beslutade förundersökningarna är dock ännu ej genomförda. Kommunen har i samrådsredogörelsen påtalat att dessa ska utföras hösten 2023.

Länsstyrelsen rådgör kommunen att inte anta detaljplanen tills förundersökningarna är klara, detta för att inte riskera att byggrätterna behöver justeras i efterhand.

## De som medverkat i beslutet

Beslutet har fattats av planarkitekt Peter Svelenius med samhällsplanerare Andreas Karlberg som föredragande.

Denna handling har godkänts digitalt och saknar därför namnunderskrift.