

Datum  
2022-04-08Diarienummer  
BN 2020-00015

Kungsbacka

## Detaljplan för förskola och bostäder inom Frillesås-Rya 2:1

### Genomförande

Byggnadsnämnden beslöt genom delegation 2021-08-11 § 2 att genomföra granskning av detaljplaneförslaget. Detaljplaneförslaget har varit utställt för granskning i Stadshuset i Kungsbacka under tiden 23 november till 14 december 2021.

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

Planförslaget syftar till att möjliggöra en ny förskola samt cirka 90 bostäder i blandade former.

### Sammanfattning

Under granskningstiden inkom 11 skrivelser. Inkomna synpunkter berör i huvudsak geotekniska förutsättningar, strandskydd, VA-ledningar och biltrafik. Övriga synpunkter finns på Samhällsbyggnadskontoret .

Kontoret har bedömt att planförslaget ska revideras. Revideringen innebär att plankartan kompletteras med bestämmelse om störningsskydd avseende ljus från bilar på parkeringen. 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.

Kvarstående erinringar finns från fastighetsägarna till Frillesås-Rya 3:91.

### 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 med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap 10 § PBL och nu kända förhållanden att ett antagande av detaljplanen enligt förslaget kan komma att prövas.

*Länsstyrelsen befarar att:*

- Det som föreslås blir olämpligt med hänsyn till människors hälsa eller säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion.

*Länsstyrelsen befarar inte att:*

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

#### *Geoteknik*

SGI har av Länsstyrelsen remitterats granskningshandlingarna och därefter bland annat framfört följande synpunkter:

Sammanställningen av sensitiviteter visar att det finns kvicklera inom området. I viss del saknas undersökningar. SGI rekommenderar därför att säkerhetsklass 3 tillämpas för hela området.

Stabilitetsberäkning i sektion A-A visar att säkerhetsfaktorena varierar mellan 1,18 till 1,2. Stabilitetsberäkning i sektion A1-A1 visar att erforderliga säkerhetsnivåer ej uppnås. I den beräkning av sekundärskred som redovisas förutsätts dels att jordmassorna från primärskredet fungerar som mothåll vid sekundärskredsberäkningen samt att leran har samma skjuvhållfasthet som innan primärskredet, vilket är orimligt för kvickleror. Vid skred i kvicklera uppstår en väsentlig hållfasthetsreduktion samt att skredmassor kan transporteras långt från skredkratern. SGI anser att beräkningarna behöver revideras med hänsyn till ett möjligt scenario för ett kvickleraskred. Om det därefter framgår att stabiliteten är otillfredsställande för dagvattendammen inom den sydvästra delen av området behöver behov av förstärkningsåtgärder ses över.

Det saknas även en bedömning av behov av erosionsskyddsåtgärder i närliggande ravin för att säkra att primärskred inte inträffar i åkanten.

Vidare har SGI synpunkter på stabilitetsberäkningarna. De bedömer att noderna i beräkningarna behöver förtätas så att det blir tydligt att kritisk glidyta har påträffats. SGI framför också att den kritiska kombinationen av portryck i jorden och ytvattennivåer i Löftaån, med ett scenario med 100 års återkomsttid, bör utvärderas och tillämpas i samtliga beräkningar.

Länsstyrelsen anser att yttrandet från SGI även i övrigt ska beaktas.

### *Rådgivande synpunkter*

#### *Strandskydd och MKN vatten*

Länsstyrelsen anser att det använda särskilda skälet för att upphäva strandskyddet bör kunna anses godtagbart. Dock behöver kommunen för att det angivna särskilda skälet ska kunna användas utveckla varför avsedd åtgärd, att anlägga dagvattendamm, inte kan utföras utanför strandskyddsområdet. Mellan de sydligaste bostäderna och område NATUR förefaller det vara ett avstånd på uppemot 100 m. Kommunen behöver därför utveckla varför det krävs ett så stort avstånd från bostäderna att dagvattendammen hamnar inom strandskyddsområdet. Utan en fungerande dagvattenlösning måste detaljplanen anses kunna medföra påverkan på MKN för vattenförekomsten.

*Kommentar: Gällande geoteknik se svar till Statens Geotekniska Institut, punkt 4, nedan.*

*Gällande strandskydd uppdateras planbeskrivningen för att tydliggöra syftet med dagvattendammens placering. Dammen är placerad på ett sådant sätt att marken mellan dammen och föreslagna bostäder ska kunna byggas ut på ett sätt som medför ett effektivt markutnyttjande vid en framtida etapp.*

## **2. Lantmäteriet**

Lantmäteriet har noterat att kommunen har justerat avgränsningen för det södra u-området i plankartan genom att använda en administrativ gräns. Det norra u-området, se kartsnitt nedan, saknar dock fortsatt avgränsning av administrativ gräns vilket innebär att den angränsande kvartersmarken omfattas av markreservatet då egenskapsgränsen inte avgränsar u-området.

*Kommentar: Gränslinjen justeras till korrekt linje.*

## **3. Kulturmiljö Halland**

Kulturmiljö Halland har fått rubricerat ärende på remiss och har inga synpunkter på planen ur kulturmiljösynvinkel.

## **4. Statens Geotekniska Institut (SGI)**

Utredningen har kompletterats med portrycksmätning i 7 portrycksspetsar och ett grundvattenrör samt ekolodning i Löftaån.

En sammanställning av sensitiviteter har utförts. Sammanställningen visar att det finns kvicklera inom området. Vid förekomst av kvicklera ska säkerhetsklass 3 tillämpas med säkerhetsfaktor  $FEN > 1,1$ . I den punkt som ligger närmast sektion A-A är sensitiviteten 5 – 62, dvs. det finns kvicklera. I sektion A1-A1 finns det inga undersökningar utförda. SGI rekommenderar därför att säkerhetsklass 3 tillämpas, dvs.  $FEN > 1,1$ , för hela området.

Stabilitetsberäkning i sektion A-A visar att säkerhetsfaktorerna varierar mellan 1,18 till 1,2. Stabilitetsberäkning i sektion A1-A1 visar att erforderliga säkerhetsnivåer ej uppnås. I den beräkning av sekundärskred som redovisas i (2) förutsätts dels att jordmassorna från primärskredet fungerar som mothåll vid sekundärskredsberäkningen samt att leran har samma skjuvhållfasthet som innan primärskredet, vilket är orimligt för kvickleror. Vid skred i kvicklera uppstår en väsentlig hållfasthetsreduktion samt att skredmassor kan transporteras långt från skredkratern. SGI anser att beräkningarna behöver revideras mht ett möjligt scenario för ett kvicklereskred. Om det därefter framgår att stabiliteten är otillfredsställande för dagvattendammen inom den sydvästra delen av området behöver behov av förstärkningsåtgärder ses över.

Det saknas även en bedömning av behov av erosionsskyddsåtgärder i närliggande ravin, för att säkra att primärskred inte inträffar i åkanten.

Synpunkter på stabilitetsberäkningarna:

Det otydligt hur sökområdet i stabilitetsberäkningarna valts. Vi bedömer att noderna i beräkningarna behöver förtätas så att det blir tydligt att kritisk glidyta har påträffats.

Olika vattennivåer i Löftaån har använts för olika beräkningsfall. Den kritiska kombinationen av portryck i jorden och ytvattennivåer i Löftaån (motsvarande ett scenario med 100 års återkomsttid) bör utvärderas och tillämpas i samtliga beräkningar.

I planbeskrivningen anges följande: ”Enligt den geotekniska utredningen så bedöms stabiliteten inom planområdet vara tillfredsställande för exploatering. Utredningen ska kompletteras till granskningen gällande stabilitet och skredrisk avseende dagvattendammarna i planområdets södra del”. Denna text som är kvar från samrådshandlingen behöver revideras.

*Kommentar: Den geotekniska utredningen kompletteras med provtagningar och beräkningar. Planbeskrivningen kompletteras gällande detta.*

*Planbeskrivningen uppdateras så att den korrekt information om gjorda utredningar framgår.*

## **5. Trafikverket**

Trafikverket anser att den ökad alstring inte kommer påverka vägens funktion eller trafiksäkerhet på ett negativt sätt. Om kommuner kommer att planlägga flera bostäder vid vägan slutningen kan vägens utformning behöva utredas vidare.

*Kommentar: Synpunkten noteras*

## Sakägare

### 6. Fastighetsägare till Frillesås-Rya 3:87

Vi har synpunkt mot att lägga en parkering mot bostäderna på Lärkbacken, då det kommer att bli billjus in i vår bostad dygnet runt. Parkeringsplatsen med parkeringsfickor mot allmänningen och baksidan på Lärkbackens bostäder, tycker vi är olämplig placering med tanke på ovan.

Vi störs idag väldigt av vägen som går från torget ner mot Rya Industriområde när bilar kör i mörkret och billjusen går in i vår bostad, men detta får vi acceptera. Därför känner vi att skall det även bli en parkering mot vårt hus, så kommer det bli olidligt. Starka billjus går inte att hålla ute med rullgardin och persienner.

Den parkeringsplatsen kommer att nyttjas av bussresenärer och då kommer parkeringen användas dygnet runt. Även bilburen ungdom tycker om att stå och gasa på parkeringsplatser, har vi sett inom området. Skulle det bli ytterligare en parkering så är vår rädsla att vi kommer bli mycket störda av ljus och ljud från bilar.

*Kommentar: Detaljplanen kompletteras med bestämmelse om att parkeringen ska ha avskärmning mot bostäderna för att skydda mot ljusstörningar.*

*Problem med ljud kopplat till buskörning kan delvis stävjas genom detaljutformning av parkeringsytan men detta kan inte styras genom detaljplanen. Främst är detta en fråga för polisen.*

### 7. Två fastighetsägare till Frillesås-Rya 3:91 (inkommit med varsitt identiskt yttrande)

Nej, förslag till detaljplan godkänns INTE i dess nuvarande utförande.

Det känns inte så bra planerat och farligt att all trafik från området (Frillesås-Rya 2:1) ska gå förbi en förskola ut på Frillesåsvägen (väg 900) där det är väldigt mycket trafik morgon och eftermiddag. Låt istället bara gång och cykeltrafik gå ut den vägen och all biltrafik ut på Göteborgsvägen (väg 845) ungefär mitt för Broåsvägen.

*Kommentar: Trafikberäkningar har gjorts och bedömningen är att Boställets väg klarar trafikbelastningen även utanför förskolan. Vägen kommer dessutom att förses med farthinder i form av gupp när området är färdigbyggt.*

## 8. Ellevio

Vi har tagit del av granskningshandlingarna för detaljplanen på del av fastigheten Rya 2:1. Vi har befintliga och planerade ledningar och nätstationer inom planområdet.

Vi yttrade oss i samrådet om utökning av u-områden och E-område, ni har beaktat båda synpunkterna i granskningshandlingarna. Avstånd mellan nätstation och närmaste byggnadsdel måste vara minst 5 meter med hänvisning till brandrisk, det är därför viktigt att planen kompletteras så att ingen byggnadsdel kan placeras närmare än 5 meter från nätstationen. Ni kan välja att utöka E-området alternativt pricka marken runt så att byggnad inte kan placeras inom 5 meter från nätstation. Kryssmark runt E-område med tillhörande definition i plankarta och i planbeskrivningen är okej.

Vi önskar tidig dialog vid genomförandet för att samordna arbete och samförlägga ledningar.

*Kommentar: Plankartan justeras för att säkerställa skyddsavstånd runt nätstationerna.*

## Kommunala förvaltningar och nämnder

### 9. Teknik

Teknik kommer att bygga fiber för bredband inom området.

Återvändsgata bör förses med vändplan enligt Avfall Sveriges riktlinjer.

Det har visat sig i planarbetet att de att det inte finns plats söder om planområdet för matarledningar. Därför planeras istället att lämna plats i planerad väg tvärs över planområdet för framtida matarledningar. Med anledning av detta, ta bort följande meningar från sida 23.

*” För att möjliggöra VA-kapacitet för framtida exploatering av östra delen av Frillesås finns det möjlighet att i framtiden lägga nya matarledningar för dricksvatten och spillvatten söder om planområdet. Det är viktigt att dagvattenanläggningarna utformas på ett sådant sätt att de inte utgör ett hinder för en framtida ledning.”*

Ersätt dem gärna med något i stil med:

*”Alla typer av ledningar i vägen som planeras tvärs över området, från västar till öster, ska läggas tätt intill varandra i södra delen av vägområdet. VA ledningar ska ligga så att de underlättar framtida anslutning av planerad radhuslänga i södra delen av planområdet, eftersom den planeras byggas i efterhand. Norra halvan av vägområdet ska förbli utan längsgående ledningar för att möjliggöra ett framtida ledningsstråk för VA.”*

Det bör framgå hur skyfall och översvänningsrisk är hanterade i och i anslutning till planområdet. Det är viktigt att det framgår av planbeskrivningen hur skyfall är tänkt att hanteras och om det finns skyfallsleder inom planområdet eller risk för skyfallsflöden från områden utanför planområdet att ta hänsyn till.

I övrigt är Teknik positiva till planförslaget och har inget ytterligare att erinra.

*Kommentar: Vändplan avses ordnas på kommunal mark utanför detaljplaneområdet.*

*Planbeskrivningen revideras gällande matarledning i enlighet med förslag.*

*I samband med skyfall ska gator och naturmark fungera som avrinningsvägar. Höjdsättningen säkerställs i samband med bygglov. Planbeskrivningen förtydligas gällande detta.*

## **10. Miljö & Hälsoskydd**

### *Trafik- och bullerfrågor*

Enligt Illustrationskartan (2021-11-05) ligger den planerade förskolan närmare Frillesåsvägen än den befintliga paviljongförskolan. Byggnadens placering innebär att den kommer utsättas för betydligt högre ljudnivåer från vägen än den befintliga och det är därför viktigt att inomhusmiljön ur bullersynpunkt säkerställs när byggnaden utformas.

### *Dagvatten och miljö kvalitetsnormer för vatten*

En dagvattenutredning har utförts av SWECO Sverige AB (2021-03-30). Dagvattenanläggningar bör dimensioneras för att klara minst 20-årsregn, men flöden upp till åtminstone 100-årsregn bör också studeras. Utredningen visar endast på 10-årsregn. Utredningen talar om nuvarande svackdike, men eftersom man tittat på både etapp 1 och 2 och det är etapp 1 som detaljplanen gäller är det inte av vikt att de i etapp 2 kommer göra tre magasin, då dessa inte finns på plats när man bygger och använder etapp 1. Inför byggnation av etapp 1 och tills etapp 2 är gjord behöver man utreda avvattningen av detaljplanen. Under anläggningsfasen är det också viktigt att ta hand om dagvattnet för att minska risken för grumling i recipienten.

Planhandlingen anger att man bedömer att belastningen av förorenande ämnen inte kommer att öka på recipienten Löftaån. Det är viktigt att även fortsättningsvis slå vakt om att miljö kvalitetsnormerna inte påverkas negativt eller riskerar att påverkas negativt. Detta med anledning av 5 kap 4 § miljöbalken, som anger att en kommuns beslut inte får försämra vattenmiljön på ett otillåtet sätt eller äventyra möjligheten att uppnå den status som vattnet ska ha enligt en miljö kvalitetsnorm (MKN).

Man ska heller inte nöja sig med att inte försämra föroreningsituationen i vattendragen, utan även arbeta för att förbättra den, med tanke på miljö kvalitetsnormerna och recipientens känslighet. Utredningen visar på en kombination av lösningar, vilket gör den viktig att följa, för att uppnå det önskade resultatet.

Det är vid handläggning av anmälan om dagvattenanläggning som förslaget till dagvattenlösning granskas mer i detalj.

### *Bevarande av jordbruksmark*

Miljö & Hälsoskydd anser att planen bör innehålla en utförlig redogörelse för frågorna kring jordbruksmarkens värden samt en alternativ placering utifrån att inte ta jordbruksmark i anspråk.

”Det finns ett behov av att lyfta frågeställningen kring planläggning av brukningsvärd jordbruksmark då det numera ofta hamnar i konflikt med kommunens utpekade utvecklingsområden”. Detta ställningstagande var bland annat grundat i de miljökvalitetsmål som länsstyrelsen i Halland satt upp till 2020: ”Senast 2010 ska fysisk planering och samhällsbyggande grundas på program och strategier för hur värdefull jordbruksmark ska skyddas mot exploatering för bebyggelse.”

Enligt 3 kap 4§ Miljöbalken gäller: ”Brukningsvärd jordbruksmark får tas i anspråk för bebyggelse eller anläggningar endast om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk”.

I publikationen ”En aktiv och strategisk översiktsplanering” av Länsstyrelsen i Halland (meddelande 2017:5, sid 38) framförs att ”I planärenden där jordbruksmark föreslås bebyggas behöver därför kommunen föra ett resonemang kring den brukningsvärda markens kvalitet, om exploateringen är ett väsentligt samhällsintresse, samt redogöra för varför inte annan mark kan tas i anspråk.”

### *Förorenade områden*

På jordbruksmark inom området som övervägs att bebyggas behöver det genomföras provtagning av pesticider i lämplig omfattning och utföras med lämplig provtagningsmetod av sakkunnig extern part. Om halterna av pesticider är olämplig för den tänkta markanvändningen kan en efterbehandlingsåtgärd, som sanering, komma att behöva genomföras.

#### *Kommentar:*

Trafik och buller

*Bullernivåer inomhus säkerställs i samband med bygglovsprövningen.*

Dagvatten och miljökvalitetsnormer för vatten

*Två dagvattenmagasin täcker enligt dagvattenutredningen behovet i en utbyggnad enligt detaljplanen. I samband med planläggning och utbyggnad av etapp 2 finns behov och möjlighet att bygga ut dagvattensystemet med ytterligare en dagvattendamm för att tillgodose det ökade behov som uppstår då. I bygglovet ska avrinningsvägar vid skyfall beaktas.*

*Då området är sluttande med genomsläpplig mark utan lågpunkter i nära anslutning till Löftaån och dess utlopp i havet har reningseffekten av föreslagna åtgärder varit central i dagvattenutredningen, medan avrinningen av större regn utan problem kommer att kunna hanteras via diken eller över marken genom rätt höjdsättning invid byggnader och vägar.*



*Dimensionering av ledningssystem redovisas i dagvattenutredningen. Detta kommer att tillgodoses vid genomförandet av planen. Det som översiktligt dimensioneras för ett 10-årsregn i dagvattenutredningen är dammarna, medan ledningar och vägdiken kommer att dimensioneras i senare skede. Dimensioneringen för ett 10-årsregn valdes enligt Svenskt Vatten rekommendationerna. Vid regnhändelser större än 10-årsregn, kommer dammarna att tillfälligt svämma över. Den mängd orenat dagvatten som därigenom bräddas vid dessa mycket sällsynta händelser kommer snabbt att blandas med stora havsvolymer och utgör dessutom en mycket liten del av det totala avrinningsområdet till recipienten. Utöver detta finns inget behov av att beskriva mängder och flöden vid större regnhändelser i planskedet.*

#### Bevarande av jordbruksmark

*Bedömningar och avvägningar gällande jordbruksmark redovisas i planebeskrivningen under kapitlet "Överväganden och konsekvenser".*

#### Förorenade områden

*Samhällsbyggnadskontoret ser inte att tidigare markanvändning föranleder undersökning med avseende på miljö- eller hälsorisker. Sannolikheten att det förekommer föroreningshalter som kräver åtgärder bedöms vara låg och bedöms därför inte påverka möjligheten att bebygga området. Det kan dock bli aktuellt inför hantering av eventuella överskottsmassor inom området för att säkerställa att de hanteras på ett riktigt sätt.*

## **11. Kultur & Fritid**

Förvaltningen för Kultur & Fritid har inget att erinra mot förslaget.

## Ändringar

### *Plankarta:*

- Detaljplanen kompletteras med bestämmelse om att parkeringen ska ha avskärmning mot bostäderna för att skydda mot ljusstörningar.
- Plankartan justeras för att säkerställa skyddsavstånd runt nätstationerna.
- Rättning av administrativ linje

### *Planbeskrivning:*

- Planbeskrivningen uppdateras enligt genomförda geotekniska utredningar.
- Planbeskrivningen förtydligas gällande strandskyddet och placering av dagvattendamm.
- Planbeskrivningen förtydligas gällande avrinningsvägar vid skyfall.
- Planbeskrivningen revideras avseende text om matarledning.

### *Utredningar*

- Den geotekniska utredningen kompletteras

Ida Lennartsson  
Verksamhetschef plan

Emma Johansson  
Planarkitekt