



Samrådsredogörelse för detaljplan för verksamheter inom Varla 3:22 med flera, i Kungsbacka

Genomförande

Byggnadsnämnden beslöt den 2020-12-18 § 370 att genomföra samråd för detaljplaneförslaget. Detaljplaneförslaget har varit utställt för samråd i Stadshuset i Kungsbacka under tiden 21 januari till 11 februari 2021.

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

Planförslaget syftar till att möjliggöra utveckling av verksamhetsområde i ett skyltläge längs med E6:an. Detaljplanens syfte är att skapa ett verksamhetsområde med möjlighet även för kontor, sällanhandel, samt gym och restaurang.

Sammanfattning

Under samrådstiden inkom tolv skrivelser. Inkomna synpunkter berör i huvudsak dagvattenhantering, geoteknik och trafik. Övriga synpunkter finns på Samhällsbyggnadskontoret, Stadshuset Kungsbacka kommun.

Kontoret har bedömt att planförslaget ska revideras. Revideringen innebär att hantering av dagvatten förtydligas samt att utredningar gällande geoteknik samt markmiljö kompletteras. Vidare har planbeskrivningen uppdaterats genom förtydligande angående skyfallshantering samt höjdsättning.

Framförda synpunkter har i övrigt kunnat beaktas genom mindre ändringar i planhandlingen.

Inkomna synpunkter och förvaltningens kommentarer

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

Statliga och regionala myndigheter

1. Länsstyrelsen

Länsstyrelsens yttrande bifogas i sin helhet.

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap. § plan- och bygglagen (PBL) och nu kända förhållanden att ett antagande av detaljplanen enligt förslaget kan komma att prövas.

Motiv för bedömningen

Länsstyrelsen befarar att:

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

Kommentar:

Geoteknik

Geoteknisk utredning har reviderats i enlighet med SGI:s synpunkter. Läs mer under kommentar under SGI:s yttrande.

Förorenad mark

I samband med översiktlig miljöteknisk markundersökning har ett flertal jordprover analyserats för att undersöka förekomsten av metaller och petroleumkolväten. De enda värdena som översteg MRR (mindre än ringa risk) var krom och kadmium. Kobolt och arsenik översteg riktvärden för KM (känslig markanvändning) i fem respektive två punkter.

I ett av jordproverna fann man att bly översteg MKM (mindre känslig markanvändning). För att avgränsa föroreningen i provpunkten sattes ytterligare fyra provpunkter runt 21GS30. I dessa underskreds MKM i samtliga prover. Blyföroreningen kan därmed konstateras vara lokal runt punkt 21GS30. Utifrån framtagna undersökning görs bedömningen att det för detaljplanearbetet inte krävs några ytterligare utredningar av markmiljön.

Planområdet kommer nyttjas för främst industri och kontor men även gym och restaurang. Detta innebär att användningen inryms inom MKM. Förhöjda halter över Naturvårdsverkets riktvärden för skydd av grundvatten påträffades av metallen molybden. Eftersom inga enskilda vattentäkter förekommer inom området bedöms halterna av molybden inte påverka dricksvattenkvaliteten.

De förhöjda halterna av arsenik, nickel och zink som påträffades lösta i analyserat grundvatten, bedöms vara en följd av naturligt förekommande bergarter i området och inte till följd av mänsklig påverkan. Förhöjda halter av arsenik och nickel kan påverka dricksvattenkvaliteten, men eftersom inga enskilda vattentäkter för uttag av dricksvatten

förekommer i området bedöms det inte föreligga någon risk för negativ påverkan på dricksvattenkvaliteten. Inom området förekommer endast kommunalt dricksvatten. Inga föroreningar som kan påverka dricksvattenledningarna och därmed medföra en negativ påverkan på dricksvattenkvaliteten har påträffats inom området.

Utifrån ovanstående görs bedömningen att de inte föreligger någon risk för människors hälsa. Endast en provpunkt har redovisat riktvärden som överstiger MKM och där har kompletterande utredning visat att det är en lokal förorening.

Arkeologi

Sedan samrådet har den fornlämningen som i huvudsak är belägen inom fastigheten Varla 3:34 utretts. Slutrapporten har ännu inte levererats. Länsstyrelsen har meddelat att inget hinder längre föreligger ur arkeologisk synpunkt att det arkeologiskt förundersökta området tas i anspråk för avsett ändamål.

MKN vatten

Kungsbacka kommun delar Länsstyrelsens syn på att rekommendationerna kopplat till rening av dagvatten ska följas. Det är dock inte möjligt att i plankartan reglera viss typ av rening.

I plankartan har en specifik yta avsatts för att möjliggöra för rening av dagvatten. Då 60% av planområdet får exploateras för bebyggelse bedöms det finns tillräckligt med yta för att kunna lösa rening av dagvatten.

Det saknas utrymme för dagvattenhantering på kommunal mark vilket innebär att fastighetsägaren har ansvar för drift och underhåll av dagvattenanläggningen. Kommunen ser problematiken med enskilt huvudmannaskap när det kommer till skötsel av dagvattenanläggningar men samtidigt måste det kunna fungera genom egenkontroll och krav från tillsynsmyndigheten.

Det är komplicerat att utreda föroreningspåverkan vid 100-års regn. Anläggningarna dimensioneras inte för omhändertagande av föroreningar vid de extremsituationerna utan då fokuseras funktionen till rinnvägar som säkrar mot olyckor och översvämning. Det är dock viktigt med kontinuerlig skötsel av dagvattenanläggningen så att ett extremväder inte medför att fastlagda föroreningar frigörs i en sedimentflykt. Under byggtiden krävs försiktighetsmått vid entreprenaden kopplat till schakt och vatten. Arbeten som medför grumling ska så långt som möjligt minimeras.

Hallabäcken saknar statusklassning i VISS, medan Kungsbackaån såväl som Inre Kungsbackafjorden har måttlig ekologisk status och uppnår ej god kemisk status.

Dagvatten

Plankartan har kompletterats med en bestämmelse som anger att ” nya gator och parkeringsytor ska ligga minst 30 centimeter lägre än ny bebyggelse ”.

Markavvattningsföretaget som Hallabäcken omfattas av har vid detaljplaneringen inte kontaktats med anledning av att företaget inte är aktivt.

Naturvärden

Detaljplanens genomförande medför inte direkta arbeten i vatten. Det bedöms därför finnas goda förutsättningar att skydda Hallabäckens naturvärden från påverkan från planområdet. Avsnitten rörande Natura 2000 samt Hallabäckens naturvärden kompletteras i planbeskrivningen.

Riksintresse

Planbeskrivningen har kompletterats med text angående hur väg E6/20 påverkas av planförslaget. För mer information, läs kommentar under Trafikverkets yttrande.

Planbestämmelser

Bestämmelsen kopplat placering, p₁, är en generell planbestämmelse. Plankartan har uppdaterats med information gällande generella bestämmelser.

Övrigt

Yttrandet noteras. För mer information, läs kommentar under Luftfartsverkets yttrande.

2. Lantmäteriet

Grundkarta

Teckenförklaring till grundkartan saknas.

Angivelse om aktualitetsdatum för fastighetsredovisning respektive för övriga detaljer i grundkartan saknas.

I grundkartan saknas fastighetsbeteckningar. Det är viktigt att fastighetsbeteckningar redovisas för att göra det lätt för den som är berörd av planen att hitta respektive fastighet på plankartan.

Plankarta

Planbestämmelsen ”placering” saknar beteckning ”p” under bestämmelserna.

Hur påverkas befintliga planer

Av planbeskrivningen bör det framgå vad som sker med gällande detaljplaner och eventuella fastighetsindelningsbestämmelser som berörs av planområdet. Det är viktigt för allmänheten att det går att förstå konsekvenserna av planläggningen. Detta kan exempelvis beskrivas genom en text i stil med ”om föreslagen detaljplan antas och vinner laga kraft upphör tidigare detaljplan

att gälla inom planområdet, men fortsätter att gälla som tidigare utanför det nu aktuella planområdet”

Glöm inte att kontrollera så att gällande plan/planer och eventuella fastighetsindelningsbestämmelser fortfarande går att genomföra efter att den aktuella planen fått laga kraft.

Kommentar:

Plankartan har kompletterats med information om kartunderlagets aktualitet. Till granskningshandlingarna bifogas även en grundkarta.

Bestämmelsen kopplat placering, p₁, är en generell planbestämmelse. Plankartan har uppdaterats med information gällande generella bestämmelser.

Planbeskrivningen har uppdaterats med information om vad som sker med gällande detaljplaner och eventuella fastighetsindelningsbestämmelser.

3. Räddningstjänsten Storgöteborg

Insatstid

Räddningstjänstens insatstid i planområdet understiger normalt tio minuter. Detta inbegriper även räddningstjänstens maskinstege.

Tillgänglighet för räddningstjänsten

Befintligt vägnät bedöms ge möjlighet för räddningstjänstens fordon att kunna ställas upp på så vis att avståndet mellan fordon och byggnaders angreppspunkter inte överskrider 50 meter.

Huruvida utrymning planeras med hjälp av räddningstjänstens stegutrustning framgår inte av planbeskrivningen. Om räddningstjänstens stegutrustning är tänkt som utrymningsväg från planerade bostäder ska uppställningsplatser, och vid behov räddningsvägar, uppfylla mått och bärrighet enligt Råd & Anvisningar nr 110, www.rsgbg.se

Brandvattenförsörjning

Stora delar av området saknar tillgång till brandposter inom de avstånd som anges i Svensk Vatten VAV P83, inom 75 meter från uppställningsplatsen och 150 meter mellan brandposter. En utökning av det befintliga brandpostnätet inom planområdet är därför nödvändigt och det finns också med i planbeskrivningen.

Riskhänsyn

Planområdet ligger mer än 150 meter från transportled för farligt gods.

Bedömning

Tillgången till brandvatten inom planområdet behöver säkerställas.

Räddningstjänsten tar gärna del av föreslagen placering av nya brandposter inom planområdet.

Kommentar:

Räddningstjänsten Storgöteborgs yttrande noteras. Förslag till placering av brandposter sker i samband med utbyggnad av planområdet.

4. Statens geotekniska institut (SGI)

SGI anser att två osäkerheter finns i underlaget för norra delområdet; CPT-resultatets tillförlitlighet samt om resultatet i punkt NC1905 kan anses vara representativt för hela norra delområdet. Ett försiktigt värde har valts i jämförelse med resultaten från punkt 1905, men valet ligger i överkant i jämförelse med övriga resultat. SGI anser att osäkerheter behöver adresseras i utredningen, antingen genom en väl underbyggd motivering till resultatets tillförlitlighet, verifiering med annan undersökningsmetod, känslighetsanalys eller på annat sätt som bedöms vara lämpligt.

I SGU:s kartlager över områden med förutsättningar för skred i finkornig jordart ingår i aktsamhetsområdet även gården i nordvästra delen av kvartersmarken, SGI anser med hänvisning till PBL att släntstabiliteten ovanför och nedanför gården ska kartläggas.

Det förekommer kvicklera i området. Redovisad säkerhetsfaktor för kritisk glidyta är $F_{\text{C}}=1,64$ vilket är lägre än det valda gränsvärdet för tillfredsställande stabilitet. SGI efterfrågar därför ett förtydligande avseende stabilitetsbedömningen.

SGI anser att det är oklart vilka områden som ingått i utredningen som presenteras avseende bergsstabilitet. Dels överensstämmer inte det definierade området där med planområdets begränsning, och dels skulle även den brantare sluttningen i den nordvästra delen av planområdet, och dels även utanför planområdet, kunna innehålla instabila block eller bergsslänter. Sådana kan tänkas utgöra en risk för planområdet och därmed ha inverkan på dess lämplighet. Detta behöver klargöras och behov av eventuella åtgärder lyftas fram, samt i förekommande fall säkerställas i planen.

Kommentar:

En ny sektion har tagits fram intill gården för att undersöka släntstabiliteten. Utförda beräkningar visar att säkerheten mot skred är tillfredsställande.

I samband med uppdatering av geoteknisk utredning har förtydligande avseende stabilitetsbedömning gjorts. Undersökningen visar att säkerhet mot skred är tillfredsställande.

Bergstabilitetsutredningen har kompletterats med en karta som visar vilket område som ingått i utredningen. Ett block har identifierats med hög risk för utfall. Plankartan har kompletterats med bestämmelsen a₁ för att säkerställa att startbesked för byggnation inte lämnas förrän bergssäkringsåtgärd har utförts. Vidare har planbeskrivningen kompletterats utifrån uppdaterad utredning.

5. Trafikverket

Avstånd

Planförslaget verkar uppfylla avståndskravet med byggnader cirka 25 meter norr om Arendalsleden.

Trafikflöde

Trafikverket noterar att trafikstringen har beräknats för de två alternativen på bebyggelse. Enligt kommunen förväntas alternativ ett alstra 2662 fordon/dygn (ÅDT). Årsdygnstrafiken för alternativ två beräknas till 2345 fordon/dygn (ÅDT). Båda alternativ kommer att öka köbildningen inom det kommunala vägnätet.

Planförslaget behöver kompletteras med uppgifter om hur det ökade transportbehovet som den föreslagna exploateringen förväntas medföra och det bedöms påverka väg E6/20. Prognosår bör vara 20 år efter de nya byggnaderna tas i bruk.

Kommentar:

Planförslaget har kompletterats med uppgifter gällande hur exploateringen påverkar E6/20. Bedömningen är att E6/E20 inte påverkas av exploateringen.

6. Luftfartsverket

Luftfartsverket (LFV) har i egenskap av sakägare för CNS-utrustning inget att erinra mot planförslaget.

Det åligger byggherren att beställa och bekosta en flyghinderanalys av LFV. Flyghinderanalys för den höga byggnaden som ska uppföras på fastigheten. Luftfartsverkets flyghinderanalys grundar sig på ICAO:s regelverk som enligt beslut av EU-kommissionen ska gälla som lag inom EU. Om flyghinderanalysen innehåller anmärkningar ska dessa åtgärdas innan bygglov får beviljas. Är anmärkningarna av sådan natur att de ej kan åtgärdas får bygglov ej beviljas. Observera att giltighetsdatum för en flyghinderanalys är två år från utfärdandedatumet. Om byggnation ej påbörjas innan giltighetstiden har gått ut måste en ny flyghinderanalys beställas och resultatet av denna inväntas innan byggnation får påbörjas.

Detta yttrande gäller på utfärdandedatum. LFV förbehåller sig rätten att revidera yttrandet vid ny prövning om regelverk gällande störningar på CNS-utrustning förändras, eller om ny CNS-utrustning etableras i hindrets läge.

Kommentar:

Yttrandet noteras och skickas i sin helhet till fastighetsägaren.

Sakägare

7. Ellevio

Inom planområdet finns jordkabelledningar och luftledningar, för mellanspänning 10kV och lågspänning 0,4 kV.

Om befintliga jordkabelledningar måste flyttas eller ändras, permanent eller tillfälligt, får den som begär ombyggnad eller ändring stå för dessa kostnader.

Beroende på utformning av området och elbehovet, måste en eller flera nya nätstationer 10/0,4 kV placeras inom planområdet. När det gäller placering av nätstationer är det viktigt att det finns ett avstånd på minst fem meter till närmaste byggnad eller upplag, samt att det finns ett fritt utrymme om minst två meter runt nätstationen som är plant. Hänsyn måste tas till detta vid placering av E-område för nätstation. De nya nätstationerna måste kunna nås med lastbil för framtida drift- och underhållsarbete. Ett alternativ till E-område kan vara att det i planbeskrivningen och karta skrivs att nätstation får uppföras inom område för Industri, J₁.

För att klara områdets elförsörjning måste nya jordkabelledningar läggas till den nya nätstationen och från nätstationen till de olika huskropparna. Alla schaktningsarbeten för områdets elförsörjning inom planområdet bekostats av exploatören.

Ellevio önskar att i god tid bli kontaktade av exploatör för eventuell samordning och samförläggning i området.

Kommentar:

Nätstationer ryms inom användningen J och därför krävs ingen specificering i användningen. Placering av nätstationer utreds lämpligast i samband med utbyggnad av planområdet.

Yttrandet har i sin helhet skickats till fastighetsägaren.

8. Castellum

Castellum Väst AB äger fastigheterna Varla 3:22 respektive Varla 3:34 som båda ingår i och i huvudsak utgör planområdet. Castellum har ansökt om planändring samt deltagit i arbetet med framtagande planförslaget som skapar möjlighet för fler verksamheter att etablera sig i en attraktiv del av Kungsbacka med bra skyltläge. Planförslaget ger utrymme att skapa en ny tydlig entré till Kungsbacka stad. Vi har tagit del av samrådshandlingarna och vill lyfta nedan att beakta i det fortsatta planarbetet.

För att få till ett bra område anser Castellum att planförslaget bör möjliggöra för ytterligare verksamheter som dels kompletterar befintliga verksamheter, dels stärker området genom att skapa trygghet och flöden av besökare, även på kvällar och helger. Exempel på sådana verksamheter som vi anser bidra till detta är restaurang, dansstudio, klätterhall, padel med flera. Vi önskar få klarhet om dessa ändamål ryms inom planförslagets användningsområden.

I planbeskrivningen under kapitlet ”Beskrivning av planbestämmelser” anges för användningen K: mark avsedd för centrum. Vi undrar om detta är en felskrivning då det inte framgick i framtagandet av planförslaget. Vi ser dock gärna att verksamheterna som nämnts ovan ryms inom planförslaget vilket vår bedömning är att det hade gjorts med centrumanvändning eller användning för besöksanläggningar.

Kommentar:

Verksamheter likt restaurang, dansstudio, klätterhall, padel med mera inryms inte inom användningen Kontor, verksamheter eller industri. Till granskningen har en del av planområdet försetts med användningen Centrum – gym och restaurang. Specificering innebär att endast gym eller restaurang får uppföras inom användningsområdet. Därför kommer det inte vara möjligt att uppföra exempelvis dansstudio, padel- eller klätterhall.

Kommunala förvaltningar och nämnder

9. Teknik

Vägar och gator

Teknik anser att det är viktigt att öka tryggheten, säkerheten och framkomligheten för oskyddade trafikanter som reser till och från planområdet. Därför bör även planområdets södra del anslutas till det befintliga gång- och cykelvägnätet. För det krävs en ny gång- och cykelväg från planområdet till befintlig gång- och cykelväg utmed Arendalsleden samt en hastighetssäkrad gång- och cykelpassage över Hallabäcksvägen. Teknik anser att åtgärderna ska bekostas av exploatören genom exploateringsbidrag.

Grönområden/stråk/spridningskorridorer

I planbeskrivningen anges att kommunen ansvarar för områden allmän plats Natur. Inga åtgärder är planerade på denna mark. Teknik föreslår att i det fortsatta arbetet utreds om det är lämpligt att anlägga ängsmark, trädplanteringar och en mur längs föreslagen parkering som gränsar till området markerat som NATUR. Detta eftersom planområdet ligger i anslutning till en viktig entréled till Kungsbacka och en större omsorg i utformningen av utemiljön höjer stadsmässigheten i området. I eventuell framtida gestaltning vill Teknik konsulteras.

Avfall & återvinning

Avfallsutrymmen bör vara väl tilltagna för att säkerställa utsortering av samtliga avfallsfraktioner. Maxavstånd mellan uppställningsplats för insamlingsfordon och avfallskärl större än 200 liter bör inte överstiga 10 meter och lutningen bör ej vara mer än 1:12.

Vatten och avlopp

Det finns i planbeskrivningen ett antal punkter som är viktiga att belysa för en hållbar hantering av vatten och avlopp, där dagvatten i detaljplanerat område definieras som avloppsvatten. Området är flackt, infiltration är mycket begränsad och problem med dämning i dagvattenledningssystem har förekommit. Vid anläggandet av fördröjningsmagasin och behov av

yta ska hänsyn tas till nivåer vid avledning och risk för dämning vid anslutning till kommunens dagvattenledningsnät. Vid beräkning av fördröjningsbehov ska kommunens anvisningar följas enligt utdrag nedan.

Fördröjning/utjämning av dagvatten ska ske på fastigheten om den hårdgjorda ytan inom fastigheten är större än 1000 kvadratmeter. Fördröjningsmagasin med en effektiv volym av 1 kubikmeter per 100 kvadratmeter hårdgjord yta ska anläggas. Flödet ut ur magasinet ska begränsas till 10-årsflöde för förhållanden innan exploatering (naturmark), om inte annat anges i detaljplan eller avtal. Magasinen får förses med bräddfunktion vid fullt magasin, detta för att undvika att vatten dämmer upp bakåt och orsakar skada.

För rening av dagvatten ska kommunens dagvattenpolicy följas. Notera att krav på oljeavskiljare är reviderat till att rening krävs för parkeringsytor större än 1250 kvadratmeter. Vid val av reningsanläggning är oljeavskiljare en mycket begränsad funktion att rena/avskilja föroreningar och näringsämne före utsläpp och annan rening bör beaktas. Det har tidigare uppstått problem med nivåer och risk för dämning vid anslutningspunkt för dagvatten och en befintlig oljeavskiljare har svämmats vid längre nederbördsperioder och hög grundvattennivå.

Området kommer tas i in i kommunens verksamhetsområde för dagvatten i samband med att detaljplanen antas.

Det är viktigt att dikesföretagets flödesbegränsningar beaktas för avledning av dagvatten. Vid olycka ska kommunens dagvattenanläggning skyddas för utsläpp av bland annat släckvatten eller andra föroreningar.

Kungsbacka bredbandsnät har inget att erinra.

Kommentar:

Vägar och gator

Planområdet södra del kommer anslutas till befintlig gång- och cykelväg och kommer att bekostas av exploatör. Gällande hastighetsäkrad passage över Hallabäcksvägen är detta inget som kan regleras i plankartan. Planbeskrivningen har därför försetts med text som belyser vikten av att tillskapa en hastighetsäkrad passage över Hallabäcksvägen. Detta är dock endast en rekommendation.

Grönområden/stråk/spridningskorridorer

Delen Varla 2:198, naturmark, har tagits bort från planområdet efter granskningskedet då den inte är relevant i denna detaljplan. Denna mark ägs och sköts av Kungsbacka kommun och är idag delvis planlagd för natur. Befintlig detaljplan hindrar således inte plantering av träd och ängsmark.

Avfall och återvinning

Planbeskrivningen har kompletterats med text angående avfall och återvinning.

Vatten och avlopp

Planbeskrivningen har uppdaterats med information om att dagvattenlösningar med mera ska följa kommunens policy för dagvatten.

10. Miljö & Hälsoskydd**Förorenade områden**

Miljö & Hälsoskydd rekommenderar att en översiktlig markundersökning görs där man vet att schaktning och markarbeten kommer att göras med förflyttning av schaktmassor. Detta för att försäkra sig om att inga markföroreningar finns av översiktlig karaktär som behöver utredas ytterligare eller saneras. Kommer det fram under entreprenaden kan det leda till ökade kostnader och förseningar.

I det fall markföroreningar eller misstanke om markföroreningar uppstår ska arbetet avbrytas och marken analyseras innan arbetet återupptas. Miljö & Hälsoskydd ska informeras om en markförorening påträffas.

Miljö & Hälsoskydd vill rekommendera att en analys görs av leran för att säkerställa att bakgrundshalterna av framför allt arsenik och kobolt inte överstiger MRR-nivån (mindre än ringa risk) som är Naturvårdsverkets nivå för hantering av anmälningspliktiga massor. Även naturligt höga bakgrundshalter i schaktmassorna gör hanteringen av dem anmälningspliktigt till miljöförvaltningen. Även om Miljö & Hälsoskydd inte ser några direkta problem med att massor återanvänds ska verksamhetsutövaren känna till begränsningen av massorna och deras användningsområden.

I närområdet har det förekommit förhöjda bakgrundshalter av framför allt kobolt och arsenik som kan innebära begränsningar för användningen av massorna och platserna där de kan återanvändas.

Dagvatten och miljö kvalitetsnormer (MKN) för vatten

Miljö & Hälsoskydd ser positivt på att dagvatten omhändertas på fastigheten om det är möjligt och i stor utsträckning som möjligt. Lokalt omhändertagande av vatten (LOD) är att föredra istället för att skicka ut dagvatten på dagvattennätet.

Olika reningsalternativ presenteras och Miljö & Hälsoskydd anser att det är väl beskrivna i utredningen. Förutsatt att valda alternativ underhålls och sköts korrekt har Miljö & Hälsoskydd inget att erinra mot föreslagen till olika rening för dagvatten. Detta förutsätter givetvis att Göteborgs stads riktvärden för utsläpp till dagvatten uppnås innan dagvatten släpps ut till recipienten som är Hallabäcken och slutligen Kungsbackaån. Hallabäcken uppströms och väster om E6 är lekplats för öring. Fisk som simmar upp för att leka i området passerar vatten som avleds från fastigheten.

Med detta sagt skulle Miljö & Hälsoskydd vilja lyfta upp några ytterligare alternativ som inte förs fram i utredningen. Det rör sig om gröna tak som både förhöjer den biologiska mångfalden och bidrar till lokalt omhändertata och fördröja dagvatten. Detta alternativ nämns inte i utredningen och är väl värt att lyftas fram som ytterligare en positiv åtgärd som bidrar till att hålla nere dagvattenhanteringen och höjer fastighetens totala grönyta även om den inte är tillgänglig för allmänheten så är den tillgänglig för djurlivet i området. Gröna tak minskar avrinningsmängden från fastigheten och enligt dagvattenutredningen har just taken en hög avrinningsfaktor som bidrar till en ökad mängd vatten.

I planbeskrivningen framgår det att all fördröjning av dagvatten ska ordnas inom kvarteretsmark. Miljö & Hälsoskydd hade gärna velat se att man ser till helheten och inte enbart ser dagvatten som ett problem som ska lösas inom det befintliga området. Exempelvis finns det ett lämpligt område mellan Arendalsleden och Bilia som ligger utanför planlagt område men som lämpar sig för en översvämningssyta eller anläggandet av en dagvattenanläggning. Dagvattenanläggningen skulle båda kunna fungera som en reningsanläggning för dagvatten, ett fördröjningsmagasin och dessutom bidra till att öka området biologiska mångfald och utöka levnadsmiljöerna för amfibier och fåglar. Storleken på området lämpar sig för detta men ligger utanför planområdet. Samma resonemang skulle kunna användas för området inom plan som ligger mellan planerad bebyggelse för kontorslokaler och Arendalsleden. Sannolikheten att dessa områden skulle användas för rekreation eller vistelse är inte troligt. I det fall en dagvattenanläggning inte är aktuell för områdena kan en översvämningssyta av typen som nämns i dagvattenutredningen också vara ett lämpligt alternativ.

Miljö & Hälsoskydd uppfattar planen som positiv och området lämpar sig väl för ändamålet. Däremot ställer sig Miljö & Hälsoskydd frågande varför kommunen inte vill införa ett kommunalt verksamhetsområde för dagvatten i området. Detta skulle öppna upp för en mer långsiktig planering av dagvattenfrågan i området och kommunen. Det skulle ge en service till företagen i området och kommunen skulle kunna ta betalt för den genom dagvattentaxa. Exempelvis skulle dagvattenanläggningar av typen som anlagts i Kolla Parkstad kunna läggas på kommunens fastighet Varla 2:198 med förvaltningen för Teknik som verksamhetsutövare och skötselansvarig. Detta skulle både gynna näringslivet i området och på sikt främja miljön samtidigt som kommunen skulle få en mer strategisk hantering av dagvatten och dessutom kunna ta betalt för servicen istället för att fastighetsägarna ska tvingas till dyra dagvattenlösningar under mark.

Verksamheter som kan påverka och påverkas

Miljö & Hälsoskydd har sett över verksamheterna som berörs av vår tillsyn och kan inte se att planen skulle innebära några hinder för fortsatt verksamhet.

Trafik- och bullerfrågor/vibrationer

Miljö & Hälsoskydd har inga synpunkter.

Kommentar:

Förorenade områden

I samband med översiktlig miljöteknisk markundersökning har ett flertal jordprover analyserats för att undersöka förekomsten av metaller och petroleumkolväten. De enda värdena som översteg MRR (mindre än ringa risk) var krom och kadmium. Kobolt och arsenik översteg riktvärden för KM (känslig markanvändning) i fem respektive två punkter. De förhöjda halterna av arsenik som påträffades lösta i analyserat grundvatten, bedöms vara en följd av naturligt förekommande bergarter i området och inte till följd av mänsklig påverkan.

I ett av jordproverna fann man att bly översteg MKM (mindre känslig markanvändning). För att avgränsa föroreningen i provpunkten sattes ytterligare fyra provpunkter runt provpunkt 21GS30. MKM i samtliga nytagna provpunkter. Blyföroreningen kan därmed konstateras vara lokal runt punkt 21GS30. Utifrån framtagen undersökning görs bedömningen att det för detaljplanearbetet inte krävs några ytterligare utredningar av markmiljön.

Dagvatten och MKN

Samhällsbyggnadskontoret håller med om att gröna tak både bidrar till den biologiska mångfalden och bidrar till dagvattenhanteringen. Det är dock inte nödvändigt för att möjliggöra för byggnationen varför det heller inte går att reglera att sådana tak ska uppföras.

Delar av planområdet ingår redan i verksamhetsområde för dagvatten och övriga delar kommer att inkluderas i verksamhetsområde för dagvatten.

Förutsättningen för dagvattenhanteringen är att rening och fördröjning ska ske inom egen fastighet. Detaljplanen förhindrar inte att öppna dagvattenlösningar kan uppföras inom kvartersmark.

Dagvattenhanteringen utanför planområdet kan komma att ändras i framtiden och påverkar inte denna detaljplan.

Ett förvaltningsövergripande arbete pågår med att ta fram egna riktvärden för Kungsbacka. Riktvärden för Kungsbacka behövs eftersom Göteborgs riktvärden inte går att applicerbara på Hallabäcken eller övriga recipienter i Kungsbacka.

Övriga

11. Hallandstrafiken

Hallandstrafiken ser positivt på utvecklingen av Kungsbacka tätort. Området ligger i nära anslutning till kollektivtrafik och det finns möjligheter att utveckla anpassad kollektivtrafik. Området ligger dock placerat så att det främjar bilresor. Det är därför viktigt att gång, cykel och

kollektivtrafikresenärer främjas med god framkomlighet, naturligt, belyst och tryggt stråk. Entréerna bör placeras mot detta stråk. Remissvaret är avstämt med Västtrafik.

Kommentar:

Kungsbacka kommun delar Hallandstrafikens synpunkter gällande främjande av kollektivtrafik samt gång och cykel. I plankartan är det reglerat att fasader mot Arendalsleden ska ägnas stor omsorg om gestaltning och ett varierat uttryck med hänsyn till att de kommer utgöra entrén till Kungsbacka. Det bedöms dock inte nödvändigt att reglera att entréer ska placeras mot stråket.

12. Kulturmiljö Halland

Kulturmiljö Halland har inga synpunkter på förslaget.

Ändringar

Plankarta

- Användningen *Natur* har tagits bort och planområdet har minskats ned och omfattar nu bara kvartersmark. Vidare har en mindre del av kvartersmarken för *J – industri* och *Z₁ – verksamheter* tagits bort med anledning av att ytan låg inom gällande detaljplan TP71 där genomförandetiden inte löpt ut.
- Användningen *C₁ – restaurang och gym* har lagts till i plankartan.
- Planbestämmelsen *b₁* har lagts till för att säkerställa att nya gator och parkeringsytor hamnar lägre än ny bebyggelse.
- Planbestämmelsen *m₁* har lagts till för att för att säkerställa att befintliga diken bevaras alternativt ersätts med liknande funktion.
- Planbestämmelsen *m₂* har lagts till för att säkerställa erforderlig skyfallsanläggning.
- Ett egenskapsområde har tillskapats med planbestämmelsen *n₁* för att säkerställa utrymme för dagvattenhantering.
- Egenskapsområde för prickad mark har utökats för att säkerställa yta för väg och underjordiska ledningar.
- Egenskapsområdet avsett för höglager har flyttats åt sydväst för att bättre möjliggöra för skyfallsanläggning enligt planbestämmelse *m₂*.
- Planbestämmelsen *a₁* har lagts till för att säkerställa att startbesked för byggnation inte lämnas förrän bergssäkringsåtgärd har utförts.

Planbeskrivning

- Avsnittet *fornlämningar* har kompletterats med hänsyn till genomförd arkeologisk förundersökning i planområdets västra del.
- Avsnittet *geoteknik* har kompletterats med hänsyn till reviderad geoteknisk utredning.
- Avsnittet *markmiljö* har kompletterats med hänsyn till reviderad miljöteknisk utredning.
- Avsnittet *biltrafik* har kompletterats med text om hur Trafikverkets anläggning påverkas.
- Avsnittet *Sociala aspekter och åtgärder* har uppdaterats.
- Avsnittet *avfall* har kompletterats med rekommendationer lämnade av förvaltningen för Teknik.
- Avsnittet *Risk för översvämning/skred* har kompletterats med information om hur skyfall ska hanteras.
- Avsnittet *Planbestämmelser* har kompletterats med hänsyn till ändringar i plankartan.

Ida Lennartsson
Verksamhetschef Plan

Maria Brink
Planarkitekt

Samrådsyttrande över förslag till detaljplanför kontor, industri och verksamhet inom Varla 3:22 m.fl. Kungsbacka kommun

Ärendet

Planområdet ligger i norra delen av Kungsbacka stad intill Arendalsleden, i närheten av på- och avfarten till Kungsbacka norra. Området är en del av Hede-handelsområde. Syftet med planen är att möjliggöra en utveckling av befintligt verksamhetsområde som ligger i ett skyltläge längs Arendalsleden.

Gällande regleringar

Planområdet ligger inom utvecklingsområdet för Kungsbacka stad enligt kommunens översiktsplan, antagen av kommunfullmäktige 2006. Den fördjupade översiktsplanen för Kungsbacka stad anger att förtätning av företag längs stadens infarter är positivt för att skapa attraktiva miljöer.

Väg E6/20 är utpekad som riksintresse i enlighet med § 3:8 Miljöbalken och är primär väg för farligt gods.

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 detaljplanen enligt förslaget kan komma att prövas.

Motiv för bedömningen

Länsstyrelsen befarar att:

- det som föreslås blir olämpligt med avseende på hälsa eller säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion. Se vidare under geoteknik och förorenad mark.

Länsstyrelsen befarar inte att:

2021-02-11

402-674-2021

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

Geoteknik

Det finns osäkerheter i underlaget för norra delområdet; CPT-resultatets tillförlitlighet samt om resultatet i punkt N€1905 kan anses vara representativt för hela norra delområdet. Ett försiktigt värde har valts i jämförelse med resultaten från punkt N€1905, men valet ligger i överkant i jämförelse med övriga resultat. Dessa osäkerheter behöver adresseras i utredningen, antingen genom en väl underbyggd motivering till resultatets tillförlitlighet, verifiering med annan undersökningsmetod, känslighetsanalys eller på annat sätt som bedöms vara lämpligt.

I SGU:s kartlager över områden med förutsättningar för skred i finkornig jordart ingår i aktsamhetsområdet även gården i den nordvästra delen av kvartersmarken. Släntstabiliteten ovanför och nedanför gården ska klarläggas.

I avsnitt 7.1.1 i [2] redovisas valda gränsvärden för tillfredsställande stabilitet. Då det förekommer kvicklera i området valdes gränsvärdena $F_c^{1,7}$ och $F_{komb}^{1,5}$ samt $F_0 > 1,3$. I bilaga 2:6 redovisas stabilitetsberäkning avseende sektion B, planlagda förhållanden, odränerad analys. Redovisad säkerhetsfaktor för kritisk glidyta är $F_c = 1,64$, vilket är lägre än det valda gränsvärdet för tillfredsställande stabilitet. Det behövs ett förtydligande avseende stabilitetsbedömningen.

Det är oklart vilka områden som ingått i utredningen som presenteras i Bilaga 3 i [2] avseende bergstabilitet. Dels överensstämmer inte det definierade området där med planområdets begränsning, och dels skulle även den brantare sluttningen i den nordvästra delen av planområdet, och delvis även utanför planområdet, kunna innehålla instabila block eller bergslanter. Sådana kan tänkas utgöra en risk för planområdet och därmed ha inverkan på dess lämplighet. Detta behöver klargöras och behov av eventuella åtgärder lyftas fram, samt i förekommande fall säkerställas i planen. (*Se vidare yttrande från SGI*).

Förorenad mark

I planbeskrivningen anges att potentiella föroreningar och osäkerheten kring detta kommer att utredas vidare med hjälp av utdrag från EBH-stödet (tidigare MIFO) inför nästa skede.

Det är viktigt att det i ett så tidigt skede som möjligt tas hänsyn till förorenade områden i planeringsprocessen. Ju mer kunskap som finns om ett förorenat område, ju mindre risk är det att dessa frågor vållar svårigheter senare i planeringsskedet. Ett förorenat område behöver ofta utredas i flera omgångar, vilket tar tid. I vissa fall krävs även sanering.

Länsstyrelsen anser att planen behöver klargöra att det inte finns risk för människors hälsa.

2021-02-11

402-674-2021

Råd enligt 2 kap. PBL

Arkeologi

Inom detaljplaneområdet, fastigheterna Varla 3:22 och 3:34, finns två registrerade fornlämningar. Båda dessa har i varierande grad underkastats arkeologiska undersökningar. I den nordöstra delen av fastigheten Varla 3:22 har fornlämningen L1996:2697 undersökts vid två tidigare tillfällen, vid en efterundersökning och en antikvarisk kontroll då nybyggnation skadat fornlämningen år 2000 (jfr 220-364-00 & 220-1036-00), samt vid en arkeologisk förundersökning av L1996:2697's sydvästra del år 2020. Vid den sistnämnda undersökningen påträffades ej något arkeologiskt relevant material som föranledde någon ytterligare antikvarisk insats, varvid den förundersökta delen av fornlämningen bedöms vara undersökts och borttagen (jfr 431-7090-19) och ytan är ur fornlämnings synpunkt tillgänglig för avsett ändamål. Noteras skall dock att den norra delen av L1996:2697 (den del som är belägen inom fastigheten Varla 2:198) uppbär lagstadgat skydd enligt 2 kap 1 § kulturmiljölagen.

Den andra fornlämningen som berörs av arbetsföretaget är L1996:3618, vilken i huvudsak är belägen inom fastigheten Varla 3:34. Denna fornlämning noterades först inom ramen för den s.k. Göteborgsinventeringen, en fornlämningsinventering som utfördes i början av 1920-talet. Uppgifter hade då inkommit om att man vid platsen påträffat rikligt med flintredskap såsom skrapor, spån, yxor och kärnor, föremålen har i efterhand bedömts härstamma från mellanneolitisk tid (ca 2300 – 2000 BC). Föremålen förvaras vid Göteborgs Arkeologiska Museum under registreringsnummer 15096-15112. En mindre provundersökning utfördes vid ytan 1978 och en mindre mängd flintor påträffades. Delar av boplatsten uppges i rapporten från 1978 vara förstörd då det tagits grus på platsen inför byggnationen av den närliggande motorvägen (Weiler 1978) men det framgår ej vilken del av L1996:3618 som skadats. Det skall påpekas att den 1978 utförda arkeologiska utredningen var av en begränsad omfattning då sammantaget en mycket liten del av L1996:3618 undersöktes (sammanlagt 10 m²). Kungsbacka kommun har till Länsstyrelsen inkommit med en Ansökan om tillstånd till ingrepp i fornlämning (431-8601-20), vilken är under beredning.

MKN vatten

I dagvattenutredningen anges att för att kunna följa miljö kvalitetsnormerna och minska mängder och halter av föroreningar som når recipienten krävs rening av dagvattnet. Länsstyrelsen anser att rekommendationerna om rening med underjordiska magasin och oljeavskiljare mfl åtgärder i dagvattenutredningen ska följas för att inte påverka recipienten och MKN eller möjligheten att uppnå MKN negativt.

Renings- och fördröjningsförmågan hos anläggningarna är beroende av att de underhålls och sköts korrekt. Eftersom den renings- och fördröjningsförmåga som angetts i dagvattenutredningen är en förutsättning för att inte försämra möjligheten att uppnå MKN eller försämra MKN är skötseln av anläggningarna en viktig del. Länsstyrelsen undrar över lämpligheten att ansvaret för skötsel av anläggningarna ska ligga på fastighetsägaren?

Det behöver vara tydligt att plankartan verkligen ha det utrymme som krävs för den föreslagna reningen av dagvattnet.

2021-02-11

402-674-2021

Planhandlingarna bör inkludera en beskrivning av hur föroreningar hindras från att nå recipient vid ett 100-års regn och även hur föroreningar hindras att nå recipient under byggskedet.

Dagvatten

Av dagvattenutredningen framgår att infiltrationsförmågan i mark bedöms som dålig då jordarten till största delen består av postglacial finlera. Den framtida höjdsättningen av byggnader och vägar är mycket viktig för att undvika översvämningar vid extrema regn. Framtida vägar och parkeringsytor bör ligga lägre än byggnader så att dessa kan fungera som skyfallsleder och temporära ytliga magasin. Länsstyrelsen anser att då höjdsättningen kommer att vara en viktig förutsättning för planen bör detta hanteras redan under arbetet med planen.

Dagvatten planeras att avledas till dikningsföretaget Hallarobäcken rf 1921, Arendal, Varla och Gröninge. Det anges inte i planbeskrivningen hur detta bedöms påverkas. Vidare framgår det inte om dikningsföretaget kontaktats med anledning av framtagandet av detaljplanen.

Vid avledning av dagvatten till nedströms liggande vattenområden, såsom diken eller andra vattenområden, är det viktigt att ägare till sådana vattenanläggningar eller -områden kontaktas och att dessa medger eventuella ökade flöden eller påverkan på vattenanläggningar utanför planområdet. Om en överenskommelse med ägare till vattenanläggningar som påverkas av t.ex. ökade flöden inte kan träffas kan frågan behöva tillståndsprövas i domstol. Om ett dikningsföretag berörs krävs i regel omprövning om man ändrar företagets båtnadsområde eller flödesmängder till företaget.

Naturvärden

I Kungsbackaån finns bland annat öring och havsnejonöga. Havsnejonöga leker vid Anneberg och larverna driver sedan nedströms lekområdet där de ligger nedgrävda i sediment upp till sex år. Larverna kan finnas i sedimenten där Hallabäcken mynnar och de är känsliga för utsläpp och miljögifter. Möjligen finns även flodnejonöga och bäcknejonöga i Hallabäcken och även de är känsliga för utsläpp. Om/hur dessa arter kan påverkas samt hur de kan skyddas från föroreningar och sediment bör beskrivas i planhandlingarna.

Kungsbackaån mynnar i Natura 2000-området Kungsbackafjorden och detta bör också tas upp i planhandlingarna eftersom Natura 2000-området är en recipient.

Riksintresse

Väg E6/20 är utpekad som riksintresse i enlighet med § 3:8 Miljöbalken. Planförslaget behöver kompletteras med uppgifter om det ökade transportbehov som den föreslagna exploateringen förväntas medföra och hur det bedöms påverka väg E6/20.

Planbestämmelser

Bestämmelsen p finns på plankartan men återfinns inte bland bestämmelserna.

Behovsbedömning

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning kring att förslaget inte innebär betydande miljöpåverkan.

Övrigt

Berörda flygplatser skall alltid tillfrågas som sakägare om byggnadsverk över 20 meter ingår i planer, eller om flygplatserna av annan anledning misstänks kunna bli påverkade av en etablering. På grund av nytillkomna satellitbaserade inflygningsprocedurer på Sveriges flygplatser har Luftfartsverket (LFV) utökat influensområdet för hinderytor till 90 km från flygplats för att även täcka in de hinderytor som är förknippade med dessa procedurer.

Byggherren ska efterhöra om flyghinderanalys är nödvändigt för de fastigheter som är högre än 20 meter över omgivande mark hos LVF. Om flyghinderanalysen innehåller anmärkningar ska dessa åtgärdas innan bygglov beviljas. Är anmärkningarna av sådan natur att de inte kan åtgärdas får bygglov inte beviljas.

De som medverkat i beslutet

Beslutet har fattats av länsarkitekt Cecilia Engström med planarkitekt Anna Nilsson 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.

Kopia till:

SGI, sgi@swedgeo.se