Datum
2022-11-03
Diarienummer
BN2020-00017

Kungsbacka

Detaljplan för verksamheter inom Varla 6:17, 6:18 och 6:22 i Kungsbacka

Genomförande

Byggnadsnämnden beslöt den 2021-07-08 § 207 att genomföra samråd för detaljplaneförslaget. Detaljplaneförslaget har varit utställt för samråd i Stadshuset i Kungsbacka och på Fyren i Kungsbacka under tiden 24 augusti till 30 september 2021.

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

Detaljplanen syftar till att möjliggöra för en utveckling av befintligt verksamhetsområde i ett centrumnära läge med en stadsmässig utformning och med höga gestaltningsambitioner.

Sammanfattning

Under samrådstiden inkom 13 skrivelser. Inkomna synpunkter berör i huvudsak frågor rörande dagvatten, geoteknik och förorenad mark.

Kontoret har bedömt att planförslaget ska revideras.

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.

Samhällsbyggnadskontoret

AnvNamnBjörned
«AnvTelnr»
magnus.bjorned@kungsbacka.se

Kungsbacka kommun
434 81 Kungsbacka

Besöksadress
Stadshuset, Storgatan 37

Telefon 0300-83 40 00

www.kungsbacka.se

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 kan komma att prövas.

Motiv för bedömningen

Länsstyrelsen befarar att:

- miljökvalitetsnormer enligt MB inte iakttas. Se vidare under rubrik ”Dagvatten”

- det som föreslås blir olämpligt avseende människors hälsa och säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion. Se vidare under rubrikerna ”Elektromagnetisk strålning” och ”Geotekniska förhållanden”

Länsstyrelsen befarar inte att:

- riksintresse enligt miljöbalken (MB) påtagligt kommer att skadas,

- reglering av mellankommunala frågor inte samordnas på ett lämpligt sätt,

- strandskydd enligt 7 kap. MB upphävs i strid med gällande bestämmelser,

Dagvatten

Det är tveksamt i vilken utsträckning som genomförandet av åtgärder enligt dagvattenutredningen är säkerställda i detaljplan. Så som anläggningarna är beskrivna i dagvattenutredningen ska anläggningarna för dagvatten delvis ligga på allmän platsmark och delvis på kvartersmark. I planbeskrivningen anges att kommunen ska vara huvudman för dagvattenanläggningen. Kommunen behöver åtminstone klargöra:

1. Vilka delar av dagvattenanläggningen som hör till det allmänna dagvattennätet och vad som är ett ansvar för respektive fastighetsägare. Vidare behöver det tydliggöras vad som placeras på kvartersmark och vad som placeras på allmän platsmark.

2. Platsen för dagvattenanläggningen behöver säkerställas i detaljplan, antingen genom tillräcklig yta på allmän plats eller genom bestämmelse på kvartersmark alternativt genom avtal.

Dagvattenanläggningar som är nödvändiga för detaljplanens genomförande ska antingen placeras på allmän platsmark där kommunen som huvudman kan garantera genomförandet och driften eller säkerställas genom bestämmelse eller avtal på kvartersmark. Vidare behöver driften av dagvattenanläggningar på kvartersmark säkerställas. Dagvattenanläggningen i anslutning till Varla 6:22 ska hantera dagvatten både från den närliggande Varlavägen och Varla 6:22. Till viss del ligger den planerade dagvattenanläggningen till synes i en annan detaljplan på allmän platsmark. I den

föreliggande detaljplanen ser det ut som att dagvattenanläggningen ligger på kvartersmark. Det är lämpligt att anläggningen som är sammanhängande placeras på allmän platsmark i hela sin omfattning. Den allmän platsmark som finns redovisad i plankartan mellan Varla 6:22 och Varla 6:17 är 13 m bred. Där ska det rymmas en körbana som i nuläget är 9 m bred, trottoar på åtminstone ena sidan, en ny 3 m bred gc-väg samt ett svackdike som bedöms vara ca 2 m brett. Kommunen bör redovisa en sektion över Kabelgatan och säkerställa att tillräcklig plats finns för alla redovisade funktioner inom allmän plats. En del av dagvattenanläggning är föreslagen i dagvattenutredning på Varla 6:17 och Varla 6:18. Det är oklart om denna är en del av den allmänna anläggningen eller om det är en anläggning som ska ägas och driftas av fastighetsägarna. En stor andel ligger på kvartersmark vilket innebär att kommunen inte har full rådighet över utformning och skötsel av anläggningarna. Anläggningen ligger på båda fastigheterna Varla 6:17 och Varla 6:18. Hela anläggningen behöver byggs ut för att uppnå full funktion och det är inte säkerställt i detaljplan att anläggningen kommer att byggas.

I och med att dagvattenhantering så som den beskrivs i dagvattenutredningen inte är säkerställd i detaljplan är det inte heller säkerställt att miljökvalitetsnormerna för vatten kan innehållas.

Elektromagnetisk strålning

Strax nordost om planområdet finns det ett ställverk och norr om planområdet finns det luftburna kraftledningar. Kommunen bör beskriva hur påverkan av elektromagnetisk strålning ser ut inom planområdet och vid behov vidta åtgärder. Det finns forskning som pekar på att det finns en eventuell ökad risk för barnleukemi vid 0.4 µT. Kring de tekniska anläggningar som finns i planen bör det även säkerställas att nivåerna av elektromagnetisk strålning är godtagbara.

Geotekniska förhållanden

De geotekniska rekommendationer som anges i planbeskrivningen har inte säkerställts genom bestämmelser enligt 4 kap. 12 och 14 §§ PBL. Länsstyrelsen bedömer att rekommendationerna är en förutsättning för områdets bebyggande enligt detaljplanens intentioner. Då ska detta vara säkerställt redan i detaljplanen och det kan inte som i det nu aktuella detaljplaneförslaget helt hänskjutas till eventuell prövning i bygglovsskedet.

Råd enligt 2 kap. PBL

Förorenat område

Länsstyrelsen håller med kommunen om att påträffade föroreningar i jord behöver hanteras samt att fortsatt utredning av grundvatten behöver ske. Utöver det som anges i planbeskrivningen anser länsstyrelsen även att de påträffade föroreningarna i jord behöver avgränsas i djupled. Planbestämmelsen a3 anger att ”Startbesked får inte ges för byggnation förrän markförorening har avhjälpts från platsen.” Kommunen bör förtydliga om det är föroreningshalter ner till nivån känslig markanvändning eller till nivån mindre känslig markanvändning som avses med planbestämmelsen.

Biotopskydd

Om någon biotopsskyddad allé kommer att skadas vid exploatering av området gäller att dispens krävs för åtgärden

Övrigt

Andra statliga myndigheter

Yttranden från Lantmäteriet, Statens Geotekniska Institut och Trafikverket ska beaktas. Då SGI begärt förlängd tid till 22 oktober för yttrande i ärendet kan länsstyrelsen senare komma att komplettera det nu aktuella samrådsyttrandet efter att ha tagit del av SGI:s synpunkter.

Behovsbedömning

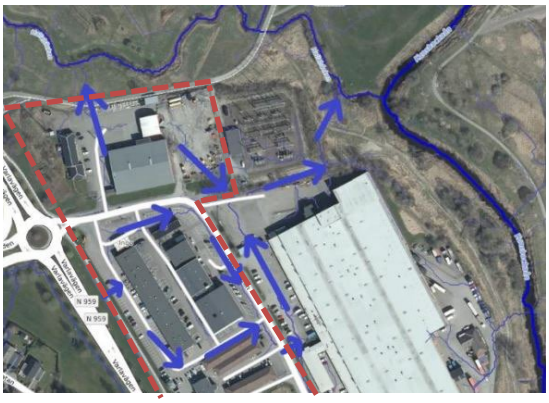
Länsstyrelsen instämmer i kommunens bedömning att detaljplanen inte medför någon betydande miljöpåverkan

Kommentar: *Nedan följer samhällsbyggnadskontorets svar på Länsstyrelsens yttrande uppdelat per rubrik i Länsstyrelsens yttrande:*

Dagvatten

Sweco har gjort en revidering av dagvattenutredningen (juli 2022) inför granskningen av detaljplanen. I den reviderade utredningen redovisas förslag på hur fördröjning av dagvattnet kommer ske helt inom allmän platsmark med kommunalt huvudmannaskap. Föreslagna lösningar placeras dels inom aktuellt detaljplaneförslag som planläggs som allmän platsmark GATA med kommunalt huvudmannaskap, dels i gällande detaljplan T13 (laga kraft 1973) som är planlagd som allmän platsmark PARK med kommunalt huvudmannaskap. Nedan redovisas kortfattat förslaget för fördröjningen av dagvattnet:

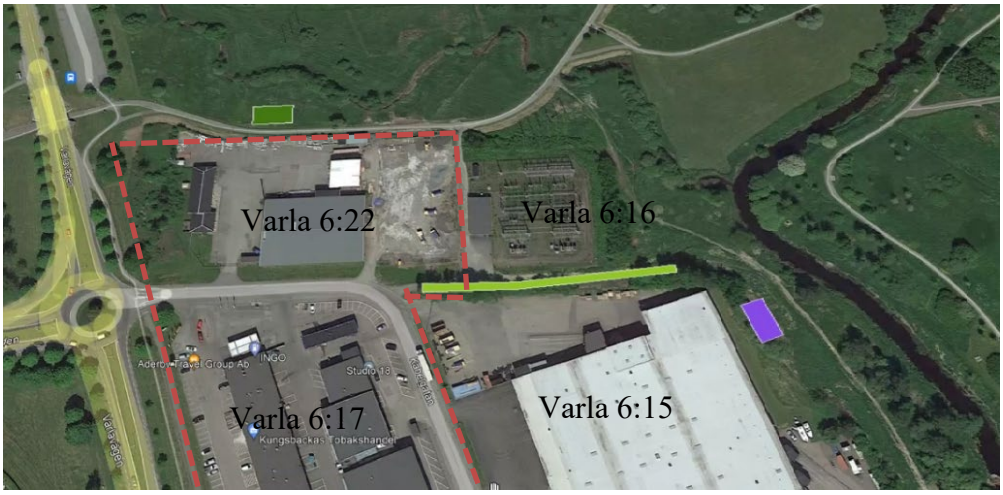
Från fastigheten Varla 6:22 kommer dagvattnet ledas mot både norr och söder med anledning av marknivåerna samt det naturliga flödesriktningarna för dagvattnet inom fastigheten. Dagvattnet som leds mot norr kommer fördröjas i en damm (grön ruta i figuren på nästa sida) som ska rymma upp till 60 m^3 vatten mellan befintlig cykelbana samt Hallabäcken. Dammen ska utformas så att botten ligger grunt för att skydda grundvattnet som är högt i området.



Karta (Sweco, 2022) över befintliga flödesvägar för dagvattnet. Planområdet är markerat med röd streckad linje.

För den södra delen av fastigheten Varla 6:22 samt för Varla 6:17 och 6:18 föreslås dagvattnet ledas ut på Kabelgatan där en mindre sträcka utgörs av en körbar dagvattenränna som sedan övergår till ett svackdike (grön linje på figuren nedan) för fördröjning. Svackdiket föreslås att anläggas i anslutning till planerad gång- och cykelväg som ska etableras mellan Kabelgatan och stråket längs Kungsbackaån. Totalt bedöms 135 m^3 dagvatten kunna fördröjas i svackdiket med ett djup om 0,5 meter.

Slutligen sker fördröjning om cirka 65 m^3 i en föreslagen damm som placeras mellan fastigheten Varla 6:15 och Kungsbackaån (lila figur på bilden nedan). Placeringen och utbredningen av dammen är utredd (Sweco, juli 2022) och ryms utan att påverka befintliga ledningsnät samt utpekad belastningsgräns längs Kungsbackaån.



Figuren redovisar schematiska placeringar av dammar (blå och grön ruta) samt svackdike (grön linje). Röd streckad linje redovisar ungefärligt planområde.

Trots att alla parametrar understiger riktvärdena efter exploatering kan föreslagna lösningar minska föroreningshalterna ytterligare. Bedömningen är då även att MKN för vatten säkerställs.

<u>Elektromagnetiska fält</u>

En elektromagnetisk mätning har gjorts för ställverk, luftburna högspänningsledningar samt transformatorstation. Mätningarna visar att nivåerna av elektromagnetisk strålning är godtagbara och understiger 0.4 µT över i stort sett hela området. De områden som överskrider 0,4 µT ligger i direkt anslutning till en nätstation (inom Varla 6:17) samt högspänningsledningen i nordöst (yta inom Varla 6:22) där människor inte kommer vistas stadigvarande då dessa ytor är avsedda för angöring samt upplag. Då området planläggs för verksamheter, kontor och centrumfunktioner bedöms inte barn vistas på platsen stadigvarande

då planen inte möjliggör för skoländamål eller bostad. Detta område kommer även med stor sannolikhet vara inhägnat.

Geoteknik

Den geotekniska utredningen som är genomförd av Norconsult visar på att inga restriktioner behövs avseende geoteknik för en utveckling av området, se vidare svar under yttrande från SGI.

Förorenad mark

Planbestämmelsen a_3 som berör förorenad mark i plankartan har reviderats till granskningsskedet. Det framgår nu i plankartan att det är till nivån "mindre känslig markanvändning" som avses.

En fördjupad miljöteknisk markundersökning (Ensucon, 2022) som avser att undersöka avgränsning av föroreningar i jord (i djupled) samt eventuell påverkan på grundvatten inom området har tagits fram och biläggs detaljplanen.

Biotopskydd

Inom planområdet finns inga alléer eller biotopskyddade träd.

2. Lantmäteriet

För plangenomförandet viktiga frågor där planen måste förbättras:

PLANKARTAN
Ledningsrätten 1384-00/33.1 redovisas inte i grundkartan. Även om avsikten är att den ska flyttas efter detaljplanens antagande så ska befintliga rättigheter redovisas i grundkartan.
Aktualitetsdatum för grundkartan saknas.

PARK
I planbeskrivningen beskrivs anläggandet av en park inom kvartersmark vilken skall vara tillgänglig för allmänheten. Någon beskrivning av vem som skall bekosta anläggandet av parken och hur den skall förvaltas finns inte. Det är även oklart med vilka regler åtkomst till marken skall ske eftersom den varken är utlagd som allmänplats eller som markreservat för gemensamhetsanläggning. Ovanstående måste beskrivas utförligare i planbeskrivningen. Observera att ett eventuellt utläggande av markreservat för gemensamhetsanläggning inte garanterar allmänhetens tillgänglighet eller att anläggningen uppfyller villkoren för att bilda gemensamhetsanläggning enligt anläggningslagen.

Delar av planen som bör förbättras

FASTIGHETSRÄTTSLIGA KONSEKVENSER
Under rubriken fastighetsrättsliga konsekvenser står det att genomförandet av detaljplanen kommer att innebära lantmäteriåtgärder så som anläggningsåtgärd och ledningsrättsåtgärd. Lantmäteriet kan inte se några delar av detaljplanen som förutsätter att det bildas gemensamhetsanläggning. Finns det redan i planeringsstadiet ett uppenbart behov av sådana gemensamma anläggningar så bör det beskrivas bättre i planbeskrivningen. Om inte så är det missvisande att skriva att det är en förutsättning för genomförande av planen.

> *Kommentar*: *Grundkartan kompletteras med nämnd ledningsrätt samt aktualitetsdatum*
>
> *Tanken är inte att skapa några gemensamhetsanläggningar inom planområdet. Texten i planbeskrivningen revideras för ökad tydlighet.*

3. Statens Geotekniska Institut (SGI)

Stabiliteten för planområdet har utretts i ”*DP Varla Östra Geoteknisk utredning”*. Baserat på utförda stabilitetsberäkningar bedöms i handlingen att stabiliteten för planområdet mot Hallabäcken är tillfredsställande för befintliga och planerade förhållanden. Vid val av värden för odränerad skjuvhållfasthet, Cu, har planområdet indelats i två olika delområden, blått och orange område enligt figur 3.3 i ”*DP Varla Östra Geoteknisk utredning”*. Högre värden för Cu har sedan valts för blått område och använts som indata i beräkningssektion A-A medan lägre värden för Cu valts för orange område och använts i beräkningssektion B-B. Uppmätta värden för Cu inom "blått område" är enbart erhållna från utvärderade CPT-sonderingar. I punkt NC45A, som ligger i sektion B-B (blått område) har vingförsök utförts på tre nivåer. Värden för Cu från de två övre nivåerna är dock väsentligt lägre än vad som valts för området. I punkt NC103 startades CPT-sonderingen på djupet 1,6 m under markytan men utvärderade värden för Cu redovisas endast mellan djupen ca 3-5 m. Mellan djupen 1,5-2,2 m har jordarten bestämts till siltig torrskorpelera (siLet) men redovisade spetstryck är mycket låga, vilket kan tolkas som en motstridighet i mätresultaten.

I Skredkommissionens rapport anges följande avseende värdering av hållfasthetsvärden från CPT-sondering: "...hållfasthetsvärden bör inte användas utan kompletterande undersökningar om de inte är så höga att det klart framgår att inga stabilitetsproblem föreligger"^. 5.17).

SGI efterfrågar en utvärdering av tillförlitligheten av mätresultaten i punkterna NC 103, NC104 och NC45A samt ett förtydligande om varför CPT-resultaten i punkt NC103 och NC104 prioriterats framför vingförsöken i NC45A. I ”*DP Varla Östra Geoteknisk utredning”* anges att kvicklera inte förekommer inom planområdet eller vid Hallabäcken baserat på mätvärden från punkt NC02 som ligger ca 140 m norr om planområdet. Nu utförda fältundersökningar i ”*DP Varla Östra Geoteknisk utredning, Markteknisk undersökningsrapport (MUR/Geo)”* visar dock på högre siltinnehåll i punkterna vid norra planområdesgränsen än i punkt NC02, vilket kan innebära högre sensitivitet i leran

vid planområdet. Eventuell förekomst av kvicklera påverkar valet av gränsvärden för tillfredsställande stabilitet.

SGI efterfrågar ett förtydligande av om sensitivitetsvärdena i punkt NC02 kan anses vara representativa för området vid norra planområdesgränsen. Osäkerheter kring förekomst av kvicklera samt eventuella konsekvenser vid förekomst av kvicklera behöver beaktas vid val av gränsvärden för tillfredsställande stabilitet enligt anvisningar i IEG rapport 4:2010.

I ”*DP Varla Östra Geoteknisk utredning”* anges att en maximal tillskottslast på 30 kPa (3 ton/m2) kan påföras markytan i nordvästra delen av planområdet och att maximalt 35 kPa (3,5 ton/m2) kan påföras markytan i nordöstra delen av planområdet med hänsyn till planområdets stabilitet mot Hallabäcken. I planbeskrivningen framgår att ett stenhuggeri kommer allokeras till området. SGI lyfter frågan till kommunen om ett massupplag från ett stenhuggeri kan medföra högre marklaster än vad som rekommenderas i ”*DP Varla Östra Geoteknisk utredning”*. Om marklasterna kan bli högre anser SGI att stabilitetsberäkningarna behöver revideras.

> *Kommentar*: *Kolvprovtagning och vingsondering planerades i NC103 med då sonderingarna visade på stort innehåll av friktionsjord och begränsade lermäktigheter, själva planområdet är plant och slänten mot Hallabäcken är relativt flack och inte särskilt hög (ca 1:5 resp. 2m) gjordes bedömningen att de geotekniska förhållandena är tillräckligt goda och att det därmed tydligt framgår att inga stabilitetsproblem föreligger.*
>
> *Angående de högre värdena på skjuvhållfatshet från CPT:erna i NC101, 103, 104, 106 bedöms de tillförlitliga då det ofta erhålls högre skjuvhållfasthet i anslutning till ”höjdpartier” med friktionsmaterial/morän vilket är fallet här.*
>
> *Skruvprovtagning i NC45A visar att de jordlagret vid de låga skjuvhållfatshetsvärdena från vingsonderingen utgörs av torrskorpelera vilket tyder på att värdena är missvisande, vingen kan vara störd.*
>
> *I beräkningarna är jordlagermäktigheter etc konservativt valda för att tydligt visa på att stabiliteten är tillfredställande trots eventuell variation i mäktigheter/förhållanden.*
>
> *Känslighetsanalys har även utförts med lägre vald skjuvhållfasthet i sektion A (värden från B) som visar att stabiliteten är tillfredställande för planlagda förhållanden även med lägre skjuvhållfasthet.*
>
> *Eftersom beräkningarna visar att det inte föreligger risk för intialskred (Fkomb>1,6 resp. Fod>1,7) bedöms inte ovanstående som relevant för stabilitetsförhållanden. Hade förhållandena varit sämre hade kolvprovtagning och utredning av kvicklereförekomst utförts.*
>
> *(Endast vid massupplag om 30 kPa utbredd last över hela planområdet understiger säkerhetsfaktorn Fkomb>1,6 resp. Fod>1,7 i sektion B, detta scenario bedöms dock inte inträffa)*

4. Trafikverket

Trafikflöde

Planförslaget behöver kompletteras med uppgifter om det ökade transportbehov som den föreslagna exploateringen förväntas medföra och hur det bedöms påverka det statliga vägnätet vid på- och avfart till E6, Kungsbacka norr. En trafikutredning måste utvärdera exploateringens påverkan på trafiksystemets framkomlighet och trafiksäkerhet utmed allmänna vägen. Utredningen måste analysera föreslagna genomförbara åtgärder som kan göra planförslaget acceptabelt.

Övrigt

Trafikverket noterar att planförslaget stämmer överens med kommunens översiktsplan.

Trafikverket ser fram emot fortsatt deltagande i ärendet.

> *Kommentar: Planområdet föreslås fortsatt att angöras från Kabelgatan dit man tar sig från Varlavägen i norr och Tölö tvärled i söder. En beräkning med Trafikverkets trafikalstringsverktyg visar att exploateringen inom planområdet kommer innebära att ÅDT för Kabelgatan ökar med cirka 1400 motorfordon/dygn. Hälften antas belasta det statliga vägnätet vilket med antagandet om att maxtimmen utgör 10 % av dygnstrafiken innebär cirka 70 fordon totalt. Det omkringliggande vägnätets möjlighet att ta hand om trafikalstringen bedöms som god. En analys av cirkulationsplatsen Varlavägen–Kabelgatan har genomförts med hjälp av beräkningsprogrammet Capcal (Afry, 2020). Analysen visar att framkomligheten på anslutningen till Kabelgatan håller sig inom önskvärd nivå år 2040. Det bedöms gälla även med förväntad trafikalstring kopplat till aktuell detaljplan. Cirkulationsplatsen Varlavägen–Arendalsleden, strax norr om planområdet, har nyligen fått en utökad kapacitet och med planerad utbyggnad till fyra körfält på Varlavägen bedöms framkomligheten på omkringliggande vägnät vara inom önskvärd nivå även år 2040 se bifogad trafikutredning. Den visar som mest belastningsgrader på 0,9 i från Arendalsleden väst under eftermiddagen, vilket är godtagbar servicenivå enligt VGU 2020_029. Som följd av planområdets karaktär med mestadels verksamhet dagtid kan det antas att majoriteten av den trafik som planområdet genererar under eftermiddagens maxtimme är mot E6 och ökningen belastar således den södra tillfarten från Varlavägen som 2040 har beräknats till en belastningsgrad på 0,76, vilket bedöms som önskvärd servicenivå för en cirkulationsplats.*
>
> *Det ökade transportbehovet till följd av den förväntade exploatering inom planområdet bedöms därmed inte påverka framkomligheten vid det statliga vägnätet vid på- och avfart till E6, Kungsbacka norr, eller det statliga vägnätet i övrigt.*

5. Polismyndigheten

Ingen erinran på planförslaget.

Kommentar: *Noteras*.

6. Räddningstjänsten Storgöteborg

Tillgänglighet för räddningstjänsten
Framkomlighet till planområdet är möjligt via Kabelgatan. Avstånd från räddningstjänstens uppställningsplats till angreppspunkt (vanligtvis entré) ska inte överstiga 50 meter, detta bevakas i lovprocessen.

Brandvattenförsörjning
Inom det tänkta planområdet finns idag tillgång till två brandposter på Kabelgatan. Avstånd mellan brandpost och räddningstjänstens angreppspunkt (entré till byggnad) bör inte överstiga 125 meter. Beroende på byggnadernas utformning kan avstånd till brandpost behöva justeras.

Riskhänsyn
RSG har inte identifierat några avsevärda riskkällor i fastighetens direkta närhet med avseende på transport av farligt gods eller tillståndspliktig hantering av brandfarliga och explosiva varor. Detta under förutsättning att befintlig verksamhet med tillstånd för brandfarlig vara avvecklas i samband med den nya planen. Information om avveckling av verksamheter saknas i planbeskrivningen.

Kommentar: *Noteras*.

Sakägare

7. Ellevio

Vi har tagit del av samrådshandlingarna för detaljplan för verksamheter inom Varla 6:17, 6:18 och 6:22 i Kungsbacka. Förutom ledningar och nätstationer inom planområdet har vi också ställverk och regionnätsledningar i anslutning till planområdet.

För att säkerställa energiförsörjningen till norra planområdet (Varla 6:22) behöver vi ett E-område inom fastigheten för att placera en nätstation. Förutom E-område behöver våra ledningar inom planområdet skyddas genom 4 meter brett u-område över kvartersmarken.

De ledningar som behöver skyddas med u-område är våra ledningar som går mellan nätstation och kabelskåp. Servisledningarna (de som går från kabelskåp eller nätstation till kund) behöver inte skyddas med u-område. Vi har bifogat en shapefil som ni kan använda er av för att skapa u-områden i

rätt lägen. Vi förutsätter att ledningar med tillhörande anläggningar även får placeras inom allmän plats.

Om ledningar eller andra anläggningar behöver flyttas, initieras och bekostas detta av exploatören.

I planbeskrivningen står det att vi äger en mast på fastigheten Varla 6:22, vi har ingen mast på den fastigheten så de uppgifterna behöver justeras.

> *Kommentar*: *Ett område för tekniska anläggning (planbestämmelse E) har lagts till i den sydöstra delen av fastigheten Varla 6:22 för att klara energiförsörjning för planerad exploatering om byggrätten om 60% av fastighetens storlek utnyttjas helt. I plankartan har u-områden lagts in på de ställen som behövs för att säkerställa skydd av underjordiska allmännyttiga ledningar.*
>
> *Planbeskrivningen har reviderats rörande masten inom Varla 6:22 som inte ägs av Ellevio utan av annan part.*

8. Skanova

Skanova har markförlagda ledningar inom detaljplaneområdet.

Skanova önskar att så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning.

Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

> *Kommentar*: *I det fall rättighet saknas för ledningar bekostas eventuell ledningsflytt av ledningshavaren.*

Organisationer och föreningar

9. Socialdemokraterna

Socialdemokraterna ser fram emot att detaljplan för Varla 6:17, 6:18 och 6:22 för utökad byggrätt för verksamheter blir beslutad. Området ligger på nära avstånd till E6 för transporter och busshållplatser, gång- och cykelbanor tillgängliga för personal för ett hållbart resande till arbetsplatserna och Kungsbacka centrum för vidare resa med kollektivtrafik.

Att gång- och cykelvägen görs säkrare är enbart positivt likaså att en gc-väg kompletteras på Kabelgatan som trafikeras av olika fordon under större delen av dygnet. Här behöver gatuområdet säkras för att skydda den oskyddade trafikanten där även belysning ingår i gaturummet.

Dagvatten - viktigt att det omhändertas enligt riktlinjer och policys. Området skall klara 100-årsflöde och Kungsbackaån, liksom Hallabäcksån, får inte belastas med mer föroreningar så grundvattenstatusen försämras.

Närheten till Hallabäcksparken kan bli ett positivt inslag för företagen och närliggande bostadsområden gällande rekreation.

Kommentar: *Noteras*.

10. 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, trafiksäkert och med hänsyn till arbetsmiljön för chaufförer och brevbärare. För att det ska kunna genomföras i praktiken behöver utdelningen standardiseras.

Vid nybyggnation av villor/radhus och industriområden 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 för dialog gällande godkännande av postmottagning i samband med nybyggnation och förändring av befintlig detaljplan.

En placering som inte är godkänd leder till att posten inte börjar delas ut till adressen

Kommentar: *Noteras*.

11. Kulturmiljö Halland

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

Kommentar: Noterat.

Kommunala förvaltningar och nämnder

12. Teknik

Utemiljö

Landskap har varit delaktiga i planarbetet och har inget övrigt att erinra. Vi ställer oss mycket positiva till förslaget om en inramning med gabionmur av fastigheterna mot Varlavägen. Det är också viktigt att det i det fortsatta arbetet med utvecklingen av området inte skapas baksidor mot Hallabäcksparken.

Trafik

Planområdet är beläget i ett bra transportläge för verksamheter. Teknik bedömer att kapaciteten på Kabelgatan och närliggande korsningspunkter är väl dimensionerade för att hantera den förväntade trafikalstringen.

Möjligheten att resa till och från planområdet till fots eller med cykel är god då en separerad gång- och cykelväg löper utmed Varlavägen. Cykelvägen är en del av huvudvägnätet för cykel. För att göra gång- och cykel till ännu attraktivare färdsätt att nå planområdet med är det viktigt att det finns gott om gena kopplingar mellan allmän plats och kvartersmark.

Teknik anser också att det är positivt att detaljplanen förbättrar möjligheterna för oskyddade trafikanter att röra sig mellan Varlavägen och rekreationsstråket väster om Kungsbackaån. En separerad gång- och cykelväg i öst–västlig riktning längs med Kabelgatan blir en viktig länk för verksamma inom området och övriga oskyddade trafikanter. Det stämmer väl överens med Tekniks planer på att höja standarden på stråket längs med Kungsbacka åns västra sida och tydliggöra kopplingen till Kabelgatan. Passager för oskyddade trafikanter över Kabelgatan bör hastighetssäkras i den mån det är möjligt.

Teknik anser att det är positivt att antalet in- och utfarter för motorfordon minimeras för att minimera konfliktsituationer med oskyddade trafikanter. För att säkerställa att konfliktpunkterna blir så få som möjligt och att trafikmiljön blir tydlig för samtliga trafikanter bör utfartsförbud tillföras plankartan.

I bifogad illustrationskarta är det tydligt hur exploatören planerar att lösa parkeringen för bilar på egen fastighet. Detsamma ska gälla för cyklar. Teknik anser att det bör tydliggöras hur man planerar att tillgodose parkeringsbehovet för cyklar för verksamma och besökare.

Dagvatten

Planbeskrivning sida 16, sista meningen under rubrik Dagvatten: Ett kommatecken har placerats fel och det är oavsett det svårt att följa syftningarna. I verkligheten går dagvattenledningarna hela tiden under Kabelgatan och det är svårt att förstå vilken ledning som avses med "ledningen i Kabelgatan".
Planbeskrivning sida 24, direkt under rubrik Dagvatten. Det står att: ”Hela planområdet kommer att ingå i kommunalt verksamhetsområde för dagvatten. ” Ta bort meningen och ersätt med: ”Kvartersmark inom området är kommunalt verksamhetsområde för dagvatten. Dagvatten från både fastigheter och gata i planområdet avleds i kommunala dagvattenledningar.”
Planbeskrivning sida 24, fjärde stycket efter rubriken Dagvatten: det står ”underjordiskmagasinet” Det borde stå ”det underjordiska magasinet”

Teknisk försörjning

Bredband

Kungsbacka Bredbandsnät har kanalisation och fiber i området som skall bebyggas, dessa ledningar är skyddade. Det medför om dessa måste flyttas så får fastighetsägaren stå för alla kostnader för ombyggnationen. Ombyggnationen måste utföras av Kungsbacka Bredbandsnät som kommer att fakturera kostnaderna till fastighetsägaren.

VA

Planbeskrivning sida 16 under rubrik Brandvattenförsörjning: Det står att det finns en brandpost. I själva verket finns det två brandposter i planområdet, en i Kabelgatan i södra delen av planområdet och en i svängen på Kabelgatan.

Planbeskrivning sida 24, under rubrik Vatten och avlopp: Det står ” Fastigheterna är redan anslutna till det kommunala verksamhetsområdet för dricksvatten och spillvatten.” Det borde stå: ”Fastigheterna är redan anslutna till kommunala ledningar för dricksvatten och spillvatten och finns inom kommunalt verksamhetsområde för dricksvatten och spillvatten.”

Sida 34, rubrik ”Vatten, spill och dagvatten”, kan skrivas antingen ”Dricksvatten, spillvatten och dagvatten” eller ”Vatten, spillvatten och dagvatten”.

Avfall

På planbeskrivningen sida 25 står det under Avfall att ” Utformningen ska se enligt Handbok för avfallsutrymmen (Avfall Sverige, 2009).” det bör bytas ut mot ”Utformningen ska ske enligt Avfall Sveriges Handbok för avfallsutrymmen 2018 samt Kungsbacka kommun lokala renhållningsföreskrifter”

Kommentar: *Planbeskrivningen har justerats efter de synpunkter rörande dagvatten, brandpost, VA och avfall som teknik inkommit med.*

Plankartan har kompletterats med in- och utfartsförbud på lämpliga platser mot Kabelgatan.

Avseende eventuella ledningsflyttar för bredband kommer exploatörerna bekosta detta inom deras respektive fastighet. Informationen meddelas till fastighetsägarna.

13. Miljö & Hälsoskydd

Förorenade områden

De höga halterna av framför allt metaller i både jord och grundvatten gör att omfattningen behöver undersökas ytterligare samt avgränsas och förmodligen saneras innan andra schaktåtgärder vidtas.

Vid hantering av jord från provpunkter där halter över Naturvårdsverkets nivåer för mindre än ringa risk (MRR) påträffats krävs anmälan till tillsynsmyndighet för återanvändning av massorna utanför aktuellt område.

Precis norr om nordöstligaste delen av planområdet (Varla 6:22), dvs närmare Hallabäcken, har man påträffat höga halter av klorid och järn i marken vilket behöver beaktas om man kommer schakta i denna mark.

Buller, verksamheter och damning

Angående buller tyder i dagsläget inget på att de verksamheter/verksamhetstyper som planeras inom planområdet riskerar att orsaka några bullerproblem för närliggande bostäder eller verksamheter. Miljö & Hälsoskydd önskar ändå att man vid fortsatt utformning av planområdet särskilt beaktar närliggande bostadsbebyggelse på andra sidan Varlavägen. Byggnationer inom planområdet bör förläggas på ett sådant sätt att eventuellt bullrande verksamheter skärmas mot bostäder.

Stenhuggeriet som planeras i norra delen av planområdet, har stensågning och dylikt inomhus där man även omhändertar damm, vilket gör att Miljö & Hälsoskydd inte bedömer verksamheten som särskilt störande.

Dagvatten och miljökvalitetsnormer för vatten

En dagvattenutredning är utförd av Sweco, daterad 2021-05-18. Utredningen behandlar ett större område än aktuella detaljplan beskriver, vilket är positivt – bra att man tar ett helhetsgrepp.

Dagvattenutredningen är alltså gemensam för nu aktuella planområde (kallad DP1 i utredningen) samt detaljplanen för infrastruktur (DP2 i utredningen). Det nu aktuella samrådet gäller endast det så kallades DP1 och endast dessa delar i dagvattenutredningen har granskats i detta ärende.

Skyfallsanalysen visar att detaljplaneområdet ser ut att klara sig från översvämning vid 100- årsflöde, även om karteringen visar att vattenståndet kan komma mycket nära området. Bra att man gjort beräkningar med avseende på 100-årsregn. Eftersom detaljplaneområdet i dagsläget redan till större delen är hårdgjort, så bedömer Miljö & Hälsoskydd att det inte kommer att ske någon försämring på grund av den nya detaljplanen. Men viktigt, som utredningen skriver att detaljplanerna inte förvärrar situationen för andra delar inom och utanför planområdet, utan förbättrar möjligheterna till ett bra omhändertagande av dagvatten i området.

Området har delats in i delområde 1 (Varla 6:22) och delområde 2 (Varla 6:17, 6:18) och utredningen specificerar hur stor förorening som kan beräknas uppkomma inom varje delområde. Inom DP1 (delområde 1 och 2) föreslås dagvattnet hanteras genom svackdiken och biofilter, filterkassetter och ev. oljeavskiljare.

Rening behövs, främst av fosfor och kadmium inom området och det är detta som utredningens förslag på åtgärder främst inriktar sig på, vilket är bra. Ekologisk och kemisk status kommer inte att påverkas negativt, enligt utredningen. Utredningen anger att planområdet inte kommer att bidra till att förvärra situationen i Kungsbackaån, inre Kungsbackafjorden eller Natura 2000, vilket är positivt.

Att hantera dagvattnet i öppna lösningar inom ett område som i så stor utsträckning är hårdgjort, är utmanande och Miljö & Hälsoskydd påtalar vikten av att avsätta tillräckligt med ytor för att de föreslagna lösningarna ska ge den önskade dagvattenreningen- och fördröjningen som behövs. Utredningen rekommenderar att man i projekteringsskedet genomför en mer detaljerad utformning av

dagvattensystemet med utflöden på olika nivåer anpassade för olika nederbörd för att få en mer optimerad utformning, vilket kan vara en god idé.

I avsnitt 6.1 (Avledning av dagvatten och höjdsättning) föreslås en damm som inte syns på figur 15. Ligger dammen inom detaljplaneområdet eller är det dammen som ligger norr om planområdet, som avses?

Kommentar: En fördjupad miljöteknisk markundersökning (Ensucon, 2022) som avser att undersöka avgränsning av föroreningar i jord (i djupled) samt eventuell påverkan på grundvatten inom området har tagits fram och biläggs detaljplanen.

Verksamheter inom Varla 6:22 som riskerar att medföra buller inom planområdet kommer lokaliseras till de östra delarna av Varla 6:22. Väster om stenhuggeriets verksamhet skapas en byggrätt för en kontorsbyggnad som kommer fungera som en bullerskärm mot Varlavägen och bostäderna väster om Varlavägen.

Fördröjning av dagvatten kommer att ske på allmänplats mark i svackdiken mellan Kabelgatan och Kungsbackaån samt i två dammar som föreslås placeras utanför planområdet men inom mark planlagd som allmän plats PARK. Lokala fördröjningslösningar av dagvatten som exempelvis växtbäddar och planteringar kan etableras inom kvartersmark som även bidrar till ökad rening av dagvattnet.

Ändringar

Plankarta

- Ett *E-område* (*teknisk anläggning*) har lagts in i plankartan på fastigheten Varla 6:22 för att möjliggöra för byggnation av ny nätstation som avser att försörja området med el.
- Nödvändiga skyddsområden i form av *prickad mark* samt *u-områden* (säkerställande av underjordiska allmännyttiga ledningar) har lagts in i plankartan intill de tekniska anläggningar som finns inom planområdet.
- *In- och utfartsförbud* har lagts in i plankartan mot Kabelgatan i trafikmässigt kritiska punkter för att säkerställa oskyddade trafikanters trygghet i trafikmiljön.
- Skyddsbestämmelsen a_1 har reviderats i plankartan för att förtydliga att det är till nivån ”mindre känslig markanvändning” som ska uppnås avseende förorenad mark.
- Planbestämmelse *”C_1 – centrumändamål får uppföras i bottenplan samt på översta våningsplan”* har lagts till på fastigheten Varla 6:22.
- Planbestämmelse *”C_2 – centrumändamål, ej hotell”* har lagts till på fastigheten Varla 6:17.

Planbeskrivning

- Förtydliganden har gjorts avseende geoteknik, dagvatten, markföroreningar, geoteknik samt elförsörjning då utredningarna har reviderats inför granskningsskedet.

Utredningar

- *Mätning av elektromagnetiska fält* från Ellevios ställverk, luftburna högspänningsledningar samt tekniska anläggningar inom området har tagits fram till granskningsskedet och biläggs planhandlingarna.
- *Dagvattenutredningen* har kompletterats till granskningsskedet för att bland annat förtydliga placering av dagvattenanläggningar samt förtydligande rörande drift av dagvattenanläggningarna.
- Den *geotekniska utredningen* har reviderats med nya analyser av hur stora laster som planområdet beräknas tåla.
- En *fördjupad miljöteknisk markundersökning* har tagits fram till granskningsskedet med anledning av Länsstyrelsen synpunkter.

Ida Lennartsson	Magnus Björned
Verksamhetschef plan	Planarkitekt

LÄNSSTYRELSEN
HALLANDS LÄN

2021-09-30

Diarienummer
402-6830-2021

Kungsbacka kommun
samhallsbyggnadskontoret@kungsbacka.se

Samrådsyttrande över förslag till detaljplan för Varla 6:17, 6:18 och 6:22 i Kungsbacka kommun

Ärendet

Planområdet ligger i utkanten av centrala Kungsbacka inom östra Varla verksamhetsområde. Detaljplanen syftar till att ge en utökad byggrätt i ett befintligt verksamhetsområde samt att skapa en mer stadsmässig utformning av bebyggelse, trafik/parkering och skyltning då området ligger i en av entréerna till Kungsbacka stad.

Gällande regleringar

Planområdet berörs inte av några riksintressen.

Fastigheten ligger inom utvecklingsområdet för verksamheter i kommunens översiktsplan, antagen av kommunfullmäktige 2006. I nuläget är en ny översiktsplan under framtagande där intentionen med området är densamma.

I den fördjupade översiktsplanen för Kungsbacka från 2009 är området utpekat som område för verksamheter.

Inom planområdet finns två gällande detaljplaner, T13 från 1973 samt T15 från 1975, som reglerar markanvändningen till område för industri- och småindustriändamål samt gatumark.

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 kan komma att prövas.

Motiv för bedömningen

Länsstyrelsen befarar att:

- miljökvalitetsnormer enligt MB inte iakttas. Se vidare under rubrik ”*Dagvatten*”
- det som föreslås blir olämpligt avseende människors hälsa och säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion. Se vidare under rubrikerna ”*Elektromagnetisk strålning*” och ”*Geotekniska förhållanden*”

Länsstyrelsen befarar inte att:

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

Dagvatten

Det är tveksamt i vilken utsträckning som genomförandet av åtgärder enligt dagvattenutredningen är säkerställda i detaljplan. Så som anläggningarna är beskrivna i dagvattenutredningen ska anläggningarna för dagvatten delvis ligga på allmän plats-mark och delvis på kvartersmark. I planbeskrivningen anges att kommunen ska vara huvudman för dagvattenanläggningen.

Kommunen behöver åtminstone klargöra:

1. Vilka delar av dagvattenanläggningen som hör till det allmänna dagvattennätet och vad som är ett ansvar för respektive fastighetsägare. Vidare behöver det tydliggöras vad som placeras på kvartersmark och vad som placeras på allmän plats-mark.
2. Platsen för dagvattenanläggningen behöver säkerställas i detaljplan, antingen genom tillräcklig yta på allmän plats eller genom bestämmelse på kvartersmark alternativt genom avtal.

Dagvattenanläggningar som är nödvändiga för detaljplanens genomförande ska antingen placeras på allmän plats-mark där kommunen som huvudman kan garantera genomförandet och driften eller säkerställas genom bestämmelse eller avtal på kvartersmark. Vidare behöver driften av dagvattenanläggningar på kvartersmark säkerställas.

Dagvattenanläggningen i anslutning till Varla 6:22 ska hantera dagvatten både från den närliggande Varlavägen och Varla 6:22. Till viss del ligger den planerade dagvattenanläggningen till synes i en annan detaljplan på allmän plats-mark. I den föreliggande detaljplanen ser det ut som att dagvattenanläggningen ligger på kvartersmark. Det är lämpligt att anläggningen som är sammanhängande placeras på allmän plats-mark i hela sin omfattning. Den allmän plats-mark som finns redovisad i plankartan mellan Varla 6:22 och Varla 6:17 är 13 m bred. Där ska det rymmas en körbana som i nuläget är 9 m bred, trottoar på åtminstone ena sidan, en ny 3 m bred gc-väg samt ett svackdike som bedöms vara ca 2 m brett. Kommunen bör redovisa en sektion över Kabelgatan och säkerställa att tillräcklig plats finns för alla redovisade funktioner inom allmän plats.

En del av dagvattenanläggning är föreslagen i dagvattenutredning på Varla 6:17 och Varla 6:18. Det är oklart om denna är en del av den allmänna anläggningen eller om det är en anläggning som ska ägas och driftas av fastighetsägarna. En stor andel ligger på kvartersmark vilket innebär att kommunen inte har full rådighet över utformning och skötsel av anläggningarna. Anläggningen ligger på båda fastigheterna Varla 6:17 och Varla 6:18. Hela anläggningen behöver byggs ut för att uppnå full funktion och det är inte säkerställt i detaljplan att anläggningen kommer att byggas.

I och med att dagvattenhantering så som den beskrivs i dagvattenutredningen inte är säkerställd i detaljplan är det inte heller säkerställt att miljökvalitetsnormerna för vatten kan innehållas.

Elektromagnetisk strålning

Strax nordost om planområdet finns det ett ställverk och norr om planområdet finns det luftburna kraftledningar. Kommunen bör beskriva hur påverkan av elektromagnetisk strålning ser ut inom planområdet och vid behov vidta åtgärder. Det finns forskning som pekar på att det finns en eventuell ökad risk för barnleukemi vid 0.4 µT.

Kring de tekniska anläggningar som finns i planen bör det även säkerställas att nivåerna av elektromagnetisk strålning är godtagbara.

Geotekniska förhållanden

De geotekniska rekommendationer som anges i planbeskrivningen har inte säkerställts genom bestämmelser enligt 4 kap. 12 och 14 §§ PBL. Länsstyrelsen bedömer att rekommendationerna är en förutsättning för områdets bebyggande enligt detaljplanens intentioner. Då ska detta vara säkerställt redan i detaljplanen och det kan inte som i det nu aktuella detaljplaneförslaget helt hänskjutas till eventuell prövning i bygglovsskedet.

Råd enligt 2 kap. PBL

Förorenat område

Länsstyrelsen håller med kommunen om att påträffade föroreningar i jord behöver hanteras samt att fortsatt utredning av grundvatten behöver ske.

Utöver det som anges i planbeskrivningen anser länsstyrelsen även att de påträffade föroreningarna i jord behöver avgränsas i djupled.

Planbestämmelsen a_3 anger att ”Startbesked får inte ges för byggnation förrän markförorening har avhjälpts från platsen.” Kommunen bör förtydliga om det är föroreningshalter ner till nivån känslig markanvändning eller till nivån mindre känslig markanvändning som avses med planbestämmelsen.

Biotopskydd

Om någon biotopskyddad allé kommer att skadas vid exploatering av området gäller att dispens krävs för åtgärden.

Övrigt

Andra statliga myndigheter

Yttranden från Lantmäteriet, Statens Geotekniska Institut och Trafikverket ska beaktas.

Då SGI begärt förlängd tid till 22 oktober för yttrande i ärendet kan länsstyrelsen senare komma att komplettera det nu aktuella samrådsyttrandet efter att ha tagit del av SGI:s synpunkter.

Behovsbedömning

Länsstyrelsen instämmer i kommunens bedömning att detaljplanen inte medför någon betydande miljöpåverkan.

De som medverkat i beslutet

Beslutet har fattats av länsarkitekt Cecilia Engström med planarkitekt Peter Svelenius som föredragande. I ärendet har även naturvårdshandläggare Daniel Helsing, beredskapshandläggare Jenny Jangefelt och miljöhandläggare Anna-Lena Olsson deltagit.

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.