



SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Samrådsredogörelse för detaljplan för Varla 2:198 med flera

Genomförande

Byggnadsnämnden beslöt den 2018-11-15 § 305 att genomföra samråd för detaljplaneförslaget. Detaljplaneförslaget har varit utställt för samråd i Stadshuset i Kungsbacka under tiden 20 oktober till 10 november 2020.

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. Detaljplanen syfte är även att skapa ett verksamhetsområde som inte påverkar närboende negativt utan snarare i en positiv bemärkelse i form av utformning och gestaltning.

Sammanfattning

Under samrådet inkom 51 skrivelser. Inkomna synpunkter berör i huvudsak trafik, omfattning av bebyggelse och dess utformning, geoteknik och buller. Övriga synpunkter finns på Samhällsbyggnadskontoret.

Kontoret har bedömt att planförslaget ska revideras. Revideringen innebär att högsta tillåtna nockhöjd i norr sänks från 20 meter till 14 meter. I den södra delen sänks högsta tillåtna nockhöjd från 16 meter till 12 meter. Vidare har planbeskrivningen uppdaterats genom framtagande av bullerutredning samt sol- och volymstudie.

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.

Kommentar:

Riksintresse – Natura 2000-området Kungsbackafjorden

Bebyggelsen tros inte påverka eller försvåra bevarandeplanen för Natura 2000-området och faller inte inom de potentiella hot som listats i bevarandeplanen. Därmed görs bedömningen att planarbetet inte kommer medföra betydande påverkan på Kungsbackafjordens Natura 2000 område.

Miljö kvalitetsnormer

Hallabäcken saknar statusklassning i VISS, medan Kungsbackaån såväl som Inre Kungsbackafjorden har måttlig ekologisk status och uppnår ej god kemisk status. Beräknat framtida totalt årsvattenflöde från planområdet uppgår till ca 0,8 l/s, vilket motsvarar cirka 0,1 % av den totala vattenföringen i Kungsbackaån. Rening i damm med vattenspegel som föreslagits i VA och dagvattenutredningen beräknas minska fosforhalt i dagvattnet från planområdet till 77 µg/l och kvävehalten till 1100 µg/l. Fosforhalten efter exploatering, rening och spädning beräknas därigenom inte påverka recipienthalten. Därmed påverkas inte heller den ekologiska kvoten som används som underlag för klassning av status för näringsämnen. Planområdet enskilt bedöms inte heller försvåra möjligheten att uppnå MKN för försurning i vattenförekomsterna. Halterna av metaller efter rening redogörs för i utredningen. Planförslaget med föreslagen rening eller motsvarande bedöms utifrån de data som presenteras i VA och dagvattenutredningen inte påverka möjligheten att nå MKN för särskilda förorenande och prioriterade ämnen i vattenförekomsten. Halten uppslammande fasta partiklar i dagvattnet från planområdet efter exploatering och rening reduceras med cirka 90 % i föreslagen dagvattendamm och bedöms ligga på ca 7,6 mg/l. Alltså uppnås riktvärdet om 25 mg/l för laxfiskvatten och planområdet bedöms inte försämra fiskens förutsättningar i recipienten.

Riksintresse för kommunikationer

Planbeskrivningen har uppdaterats med information om hur det statliga vägnätet påverkas av planförslaget. För ytterligare information, läs kommentar under Trafikverkets yttrande.

Risk för ras, skred och erosion

Läs kommentar under SGI:s yttrande.

Hälsa och säkerhet – buller

En bullerutredning har gjorts för att undersöka hur buller från E6 och tillkommande trafik påverkar intilliggande bostäder. Däremot har utredningen inte utrett hur verksamhetsbuller påverkar närområdet då detta är allt för osäkert med tanke på att det inte finns någon tydlig verksamhetsutövare i nuläget. Buller hanteras även i samband med att teknisk granskning då startbesked meddelas. Att reglera buller från tillkommande verksamheter anses därför inte nödvändigt.

Planbestämmelser

Färgen är satt utifrån Boverkets allmänna råd och det program som Kungsbacka kommun använder för att ta fram plankartor. Att färgen är snarlik den för Bostäder är beklagligt men att ändra färgen anses ej nödvändigt då det är tydligt i plankartan att användningen inte avser Bostäder.

Biotopskydd

Diket kan anses hålla vatten under någon del av året och ingår alltså i det generella biotopskyddet.

Arkeologi

Planbeskrivningen har uppdaterats med information att om fornlämning påträffas under grävning eller annat arbete, skall arbetet avbrytas och förhållandet omedelbart anmälas till länsstyrelsen.

Vattenverksamhet

Om det vid närmare undersökning visar sig finnas vattenområden i planområdet, det vill säga delar av befintligt dike, som under åtminstone del av året har en vattenspegel, och som påverkas genom exploateringen, så kommer kommunen att göra en anmälan om vattenverksamhet.

Dikningsföretaget "Hallbrobäcken rf 1921, Arendal, Varla och Gröninge" har inte kontaktats med anledning av att det saknas en aktiv styrelse.

Trädrad

Kungsbacka kommun anser inte att det är nödvändigt att säkerställa allén i plankartan då kommunen är huvudman för allmän plats och därmed har rådighet över marken och kommande användning.

2. Lantmäteriet

I fastighetsförteckningen finns flera avtalsservitut för kraftledning mm där det redovisas att ”läget ej är utrett”. För att rättighetshavarna ska kunna göra en bedömning av hur deras rättighet kommer påverkas av planförslaget, bör läget utredas på samtliga rättigheter för att veta vilka som ligger inom respektive utanför det aktuella planområdet.

Det är viktigt att alla som berörs av en detaljplan kan förstå planens konsekvenser för den egna fastigheten/rättigheten ”Av planbeskrivningen ska de konsekvenser som ett genomförande av detaljplanen medför för bland annat sakägare, andra berörda och miljön framgå. Med detta menas att det för i princip varje enskild fastighet bör redovisas vad detaljplanen innebär med avseende på bland annat huvudmannaskap, allmänhetens tillträde, kommande fastighetsbildning, utförande och deltagande i gemensamhetsanläggningar. (prop. 2009/10:170 s. 435)”

I det aktuella planförslaget finns beskrivningar i texten om de flesta åtgärder, men plangenomförandet och dess konsekvenser behöver beskrivas på ett samlat sätt där respektive fastighetsägare och rättighetshavare kan förstå vad som detaljplanens genomförande innebär för den aktuella fastigheten/rättigheten.

Beskrivningen av åtgärderna kan t.ex. illustreras med en fastighetskonsekvenskarta där förändringar i fastighetsindelning och omfattning av ev. gemensamhetsanläggningar, med plankartan som bakgrund. Beskrivningen bör innehålla ett utkast till redogörelse av juridiska och ekonomiska konsekvenser, även på fastighetsnivå. Ett sätt att åskådliggöra detta på är att upprätta en fastighetskonsekvensbeskrivning.

I planbeskrivningen framgår inte om något exploateringsavtal/markanvisning ska tecknas, men för Lantmäteriet det förefaller som en sådan situation där det är vanligt att exploateringsavtal/markanvisning tecknas. Om avsikten är att sådant avtal ska tecknas ska kommunen enligt 5 kap. 13 § 3 st. PBL, redan i samrådsskedet redovisa avtalens huvudsakliga innehåll liksom konsekvenserna av att planen helt eller delvis genomförs med stöd av ett eller flera sådana avtal i planbeskrivningen. Ifall det är aktuellt, använd gärna handboken ”[Lantmäterimyndighetens roll i planeringsprocessen, Handbok 5 kap. 15 och 22 a §§ PBL](#)” som stöd ang. lagstiftningens krav när ni kompletterar planhandlingarna ang. exploateringsavtal.

I plankartan finns en bestämmelse om utfartsförbud. Det lantmäteriet har uppmärksammat är att utfartsförbudet inte har avgränsats. För att utfartsförbudet ska avgränsas behöver varje ände av gränslinjen ha det utseende som redovisas nedan. Denna utformning är inte gjord i plankartan.

Angivelse om aktualitetsdatum för fastighetsredovisningen resp. för övriga detaljer i grundkartan saknas.

På s. 15 i planbeskrivningen framgår att området avses att anslutas till det kommunala dricks- och spillvattensystemet. Kommunen skulle kunna tydliggöra om verksamhetsområde för vatten, spillvatten och dagvatten avses att utökas och omfatta delar eller alternativt hela planområdet.

Regeringen har i flera sammanhang betonat vikten av att detaljplanerna utformas på ett enhetligt sätt för att underlätta framtida digitalisering och förenkla byggprocessen. Detaljplanen tas fram enligt PBL med de regler som gäller för detaljplaner med planstart från och med januari 2015. För denna typ av detaljplaner bör som bekant [Boverkets allmänna råd \(2014:5\) om planbestämmelser för detaljplan](#), tillämpas. Plankartans utformning uppfyller inte dessa råd på följande punkter och det finns inget motiv angivet till varför så har skett:

- Bestämmelse om utfartsförbud har inte formulerats enligt rekommendationerna.

Kommentar:

Genomförandebeskrivningen uppdateras gällande fastighetskonsekvensbeskrivning.

Kommunen kommer inte att upprätta något exploateringsavtal eller markanvisningsavtal varpå genomförandebeskrivningen ej innehåller den beskrivningen.

Plankartan har uppdaterats med avgränsning för utfartsförbud.

Plankartan har uppdaterats med aktualitetsdatum för kartunderlag.

Planbeskrivningen har uppdaterats med information att planområdet avses att anslutas till det kommunala dricks- och spillvattensystemet.

3. Räddningstjänsten Storgöteborg

Räddningstjänstens insattid är inom 10 minuter. Körbarhet och tillgänglighet för räddningstjänstens fordon har beaktats och kommer kontrolleras i bygglovsskedet. Tillgängligheten är således god. Brandvattenförsörjningen har tagits hänsyn till på tillfredställande sätt i planarbetet. Se under ”brandvattenförsörjning” i samrådshandlingen.

Inga särskilda risker har observerats i närområdet förutom närheten till farligt godsled (E6/E20). På grund av närheten till E6/E20 så har COWI involverats och gjort en kvalitativ riskutredning.

Kommentar till riskutredningen: Verksamhetsområde Z finns inte i *riskanalys av farligt gods i Hallands län* (Hallands län 2011) Konsultens bedömning är att verksamhetsområde Z är att betrakta som typbebyggelse industri, enligt samma skrift. COWI hänvisar till boverkets hemsida där det bland annat står: ”Det finns ingen tydlig gräns mellan vad som ryms inom J-Industri eller inom Z-verksamheter, utan det är en bedömning som kommunen behöver göra från fall till fall och vilka förutsättningar som finns på platsen”.

Ovanstående skvallrar om att det således inte är helt definierat vilka verksamheter som ryms inom respektive områdestyp och därför är det viktigt att kommunen är medveten om att persontätheten inte får bli för hög när man konkret väljer verksamheter för området.

Bedömning

Om ovanstående text under ”överväganden” beaktas så har räddningstjänsten inget att erinra i övrigt emot detaljplanen.

Kommentar:

Räddningstjänsten Storgöteborgs yttrande noteras.

4. Statens geotekniska institut

I Teknisk PM Geoteknik (Norconsult 2009-12-22) fortsatt benämnd som [2] bedöms det inte råda några generella stabilitetsproblem inom planområdet. Den befintliga bullervallen som är uppförd ovanpå en tryckbank till E6:an har tidigare kontrollerats i utredningen "Bullervall vid Varla bostadsområde", daterad 1988-01-08, upprättad av GF Konsult med uppdragsnummer 18410 517 230. Enligt [2] erhöles 2- till 3-faldiga säkerhetsfaktorer från stabilitetsberäkningarna.

Utredningen eller stabilitetsberäkningarna finns inte redovisade i [2]. Det är därför oklart om de förhållanden som de äldre beräkningarna avser motsvarar de förhållanden som medges i aktuellt planförslag. Det framgår heller inte om dessa beräkningar uppfyller dagens krav på stabilitetsberäkningar, t.ex. genom att kombinerad analys ska ingå. Eftersom beräkningarna utgör underlag för bedömningen av planområdets stabilitet anser SGI att dessa behöver redovisas i handlingarna tillsammans med en värdering om de uppfyller dagens krav. Om beräkningarna ej uppfyller dagens krav eller avser inaktuella lastfall behöver vallens stabilitet kontrolleras med kompletterande beräkningar för den bebyggelse och höjdsättning som planen medger i som lägst detaljerad utredningsnivå enligt anvisningar i IEG:s rapport 4:2010 alternativt rapport 6:2008, rev 1. I [2] rekommenderas att inga större schakter utförs i anslutning till tryckbanken/bullervallen utan att stabiliteten för schakten utreds. SGI efterfrågar därför ett förtydligande av om det kan komma att utföras schakter eller nivåförändringar intill bullervallen som kan påverka stabiliteten inom planområdet.

I så fall behöver det säkerställas i planen att detta inte görs alternativt att stabilitetsberäkningar utförs som kan påvisa att schakterna kan utföras med tillfredsställande säkerhet. I planbeskrivningen (s. 18) anges att bullerskyddsvallen eventuellt kommer tas bort för att möjliggöra bättre skyltläge för verksamheterna inom planområdet. Enligt [2] har bullervallen och tryckbanken under en stabilitetshöjande funktion för E6:an. SGI anser att stabiliteten för E6:an behöver kontrolleras om bullervallen tas bort helt eller delvis. SGI anser generellt att det behöver prioriteras att stabiliteten för E6 säkerställs i planhandlingarna. Enligt SGU:s kartlager över områden med förutsättningar för skred i finkorniga jordar anges området kring bullervallen samt den sydöstra delen av planområdet som aktsamhetsområden. Detta betyder att de topografiska och geologiska förutsättningarna är sådana att otillfredsställande stabilitet inte kan uteslutas. Det

sydöstra delen avser huvudsakligen stabiliteten för Stora Bäcksleden samt en infart till en fastighet direkt söder om planområdet. SGI önskar ett förtydligande avseende stabiliteten för de delarna av planområdet. I norra delen av planområdet planeras för en dagvattenanläggning, t.ex. en dagvattendamm. Om plankartan medger möjlighet att anlägga en damm anser SGI att stabiliteten för denna behöver klarläggas under planprocessen för planerade förhållanden. SGI ser generellt att det finns motstridigheter mellan de geotekniska rekommendationerna i [2] och den planerade exploateringen som anges i planbeskrivningen. SGI anser därför att resultaten från den geotekniska utredningen behöver användas i planläggningen. Om det krävs åtgärder eller restriktioner för att uppnå tillfredsställande stabilitet för planområdet och angränsande områden anser SGI att dessa behöver säkerställas i planen på ett plantekniskt korrekt sätt.

Kommentar:

Kungsbacka kommun anser att bedömningen av stabiliteten som utförts av konsult är tillräcklig, trots att de refererar till äldre dokument som inte kan granskas i planhandlingarna. Därför anses bullervallens stabilitet som säkerställd. Bullerskyddsvallen ligger utanför planområdet undantagen del som viker in österut i den norra delen av planområdet. Eftersom planen möjliggör för schakter i delar av bullervall har planbeskrivningen uppdaterats med upplysning om att stabiliteten kan behöva utredas ytterligare i samband med projektering. I samband med att bullerskyddsvallen uppfördes lät Kungsbacka kommun beställa en geoteknisk undersökning (konsultföretaget GF 1988-01-08) samt en geoteknisk bedömning efter ändring av bullervallens läge (konsultföretaget GF 1988-10-23). Enligt dessa dokument hade föreslagen placering av bullerskyddsvall ingen påverkan på stabilitet eller sättningar för E6.

Vidare kommer kommunen vid beviljat bygglov även genomföra ett tekniskt samråd. I Boverkets byggregler står följande:

”Om schaktning, fyllning, pålning, sprängning eller andra markarbeten kan komma att påverka byggnaden eller andra närbelägna byggnader, vägar och markanläggningar, ledningar i mark eller andra anläggningar under mark negativt ska skaderiskerna förebyggas”.

Kommunen brukar i regel följa upp ovanstående genom att begära in en riskutredning.

När det gäller anläggning av dagvattendamm i den norra änden av planområdet anser kommunen att den möjligheten ryms i Norconsults sammanfattande rekommendationer angående stabilitet. Att dagvattendammen konstrueras för att i sig vara stabil är en fråga för framtida projektering. De slänter i den sydöstra delen som är markerade som aktsamhetsområden med avseende på stabilitet ligger i huvudsak utanför planområdet. Vägbanken bör vara konstruerade för att vara stabil. Det går inte att se att eventuella skred i de slänterna skulle kunna påverka planområdet. Slänterna närmast planområdet utgörs av dikeskanter med en höjdskillnad på ca 1 meter.

5. Trafikverket

Trafikflöde

Trafikverket noterar att en bedömning är att en exploatering inom planområdet kan komma att alstra 1000 - 3000 fordon/årsdygn. Planförslaget behöver kompletteras med uppgifter om det ökade transportbehov som den föreslagna exploateringen förväntas medföra och hur det bedöms påverka det statliga vägnätet vid det norra motet utmed väg E6.

Geoteknik

Trafikverket har tyvärr inga relationshandlingar som styrker att befintlig tryckbank är upprättad för E6. Men ny Plan får inte medföra att stabiliteten för E6 försämras. Det behöver därför utredas i fall förändring av befintlig tryckbank i planområdet kommer att försämra stabiliteten för E6.

Trafiksäkerhet

Trafikverkets grundinställning är att reklam inom vägområdet ska undvikas i möjligaste mån. Det är reklamens inverkan på trafiksäkerheten som påverkar inställningen. Antalet reklamskyltar och andra reklamordningar ska minimeras. Reklam ska placeras och utformas på ett sätt som är acceptabelt med hänsyn till trafiksäkerheten.

Farligt gods

Trafikverket noterar att *"med hänsyn till E6:an och dess funktion som transportled för farligt gods får byggnader inte placeras närmare än 30 meter från vägen. Bebyggelse som placeras inom 30 - 50 meter från E6:an ska utformas med högt placerade luftintag som vetter från E6:an, det vill säga mot öster."*

Dagvattenhantering

Trafikverket har fått del av planens dagvattenutredning och anser att förslaget inte kommer skada statliga vägnätet.

Gång- och cykeltrafik

Trafikverket noterar att inom planområdets östra del finns en gång och cykelväg.

Övrigt

Trafikverket noterar att planområdet är utpekad i den fördjupade översiktsplanen för Kungsbacka stad som mark för företag.

Trafikverket ser fram emot fortsatt deltagande i ärendet.

Kommentar:

En analys med Trafikverkets trafikstringsverktyg pekar mot att årsdygnstrafiken kommer att öka med cirka 1 800 inklusive nyttotrafik. Analysen är gjord med ett antagandet om en markanvändning där 16 200 BTA utgörs av småindustri och 3 600 BTA av kontor. Andelen tung trafik bedöms utgöra cirka 5 procent av den totala trafikstringen.

En kapacitetsberäkning (Afry 2020-06-12) har genomförts för cirkulationsplats Stora bäcksleden–Varlavägen. Bedömningen är att framkomligheten är godtagbar prognosår 2040. Sedan tidigare har en kapacitetsberäkning (Afry, 2020-02-01) även genomförts för cirkulationsplats Varlavägen–Arendalsleden. Även i denna korsningspunkt bedöms kapaciteten vara godtagbar 2040. Eventuella köer under maxtimme bedöms aldrig bli så långa att de kommer att påverka trafiken vid det norra motet utmed väg E6. Det ökade transportbehovet till följd av förväntade exploatering inom planområdet bedöms därmed inte påverka framkomligheten på det statliga vägnätet.

I plankartan finns det en bestämmelse som reglerar att skyltanläggning och ljusanordning eller andra anordningar, som kan inverka störande på biltrafik eller omgivande bostäder får ej uppföras. I övrigt ska Kungsbacka kommuns skyltprogram följas.

I övrigt noteras Trafikverkets yttrande.

Sakägare

6. Ellevio

Om befintlig jordkabelledning måste flyttas eller ändras, permanent eller tillfälligt, får den som begär ombyggnad eller ändring stå för dessa kostnader. För områdets strömförsörjning krävas nya nätstationer, samt nya ledningsstråk mellan dessa. När utrymme reserveras för nätstationer är det viktigt att säkerställa att minsta horisontella avstånd till närmaste byggnad ej understiger 5 meter.

Det är också viktigt att det finns ett fritt utrymme på minst 2 meter runt nätstationerna, detta för att säkerställa fria utrymningsvägar för servicepersonal. De nya nätstationerna måste även kunna nås med lastbil för framtida drift- och underhållsarbete. Förslagsvis reserveras E-områden med måtten 7,5 x 9 meter. Önskvärt vore om det föreslagna södra E-området kunde flyttas till en mer central placering i området, se bilaga 1. Det norra E-området kan då behållas som föreslagits.

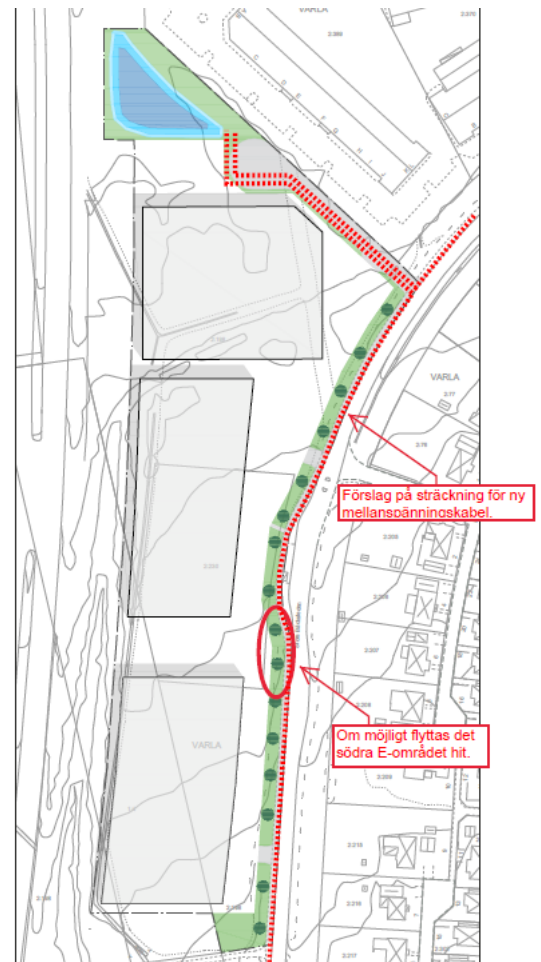
Utöver detta måste nya lågspänningskablar förläggas från nätstationerna till de nya byggnaderna. Alla schaktningsarbeten för områdets elförsörjning, som utförs inom planområdet, bekostas av exploitören.

Vi önskar i god tid bli kontaktad av exploitören för eventuell samordning och samförläggning i området. För övrigt har vi inget att erinra mot det upprättade planförslaget.

Kommentar:

E-områdena håller de måtten som efterfrågas samt kommande byggnation får ej uppföras inom 5 meter från nätstationerna. Det mer centrala läget som efterfrågas över hamnar i konflikt med den busshållplats som är belägen längs Stora Bäcksleden. Det finns heller ingen tillfart till ett eventuellt centralt E-område varpå krav om att en lastbil ska kunna nå E-området för framtida drift och underhåll inte kan tillgodoses. Av den anledningen kommer kommunen fortsätta med placering av E-områdena enligt samrådsförslaget.

De nya ledningar som behövs bygga ut för att leverera el till kund får Ellevio själva bekosta inom er verksamhet. Alternativt att Ellevio vid en beställning från kommande fastighetsägare kommer överens om vilka kostnader som ska fördelas på vilken part vid anslutning till kund.



7. Fastighetsägare 1

Trafiksituationen i Varla är redan undermålig med bilköer mot Varlavägen. Det är positivt att cirkulationsplatsen vid Arendalsleden – Varlavägen byggs ut men det löser inte problemet. Det är därför olämpligt att föreslå ny bebyggelse i området då det kommer leda till än mer trafik.

Kommentar:

För samhällsbyggnadskontorets kommentarer gällande trafik - se samlat utlåtande på sidan 32-37.

8. Fastighetsägare 2

Hastigheten på Stora Bäcksleden bör sänkas från 70 km/h till 50 km/h för att minska bullret. Det vore även positivt med ur trafiksäkerhetssynpunkt då hastigheten är hög och många gående korsar vägen. Det finns inga säkra passager för gående förutom en gångtunnel i närheten av Varlavägen och de refuger som finns sänker inte hastigheten och det har skett ett flertal incidenter. Det saknas en utredning av vad den ökade trafiken kommer leda till ur trafiksäkerhetssynpunkt, framförallt för gående som korsar Stora Bäcksleden.

Kommentar:

För samhällsbyggnadskontorets kommentarer gällande trafik och buller - se samlat utlåtande på sidan 32-37.

9. Fastighetsägare 3

Planförslaget kan innebära en väsentlig försämrad boendemiljö för boende i närområdet men även för boende längs med Stora Bäcksleden med tanke på ökad trafik till och från området. Programmet utesluter inte besöksintensiv verksamhet utan belyser att det kan vara verksamheter i behov av skyltläge mot E6. Det finns inga garantier för detaljplanen efter planens genomförandetid.

Industriområdet norr om planområdet har inneburit en ökad trafikmängd av tunga transporter under dygnets alla timmar samt fordon till detaljhandel inom området. Vidare har kommunens renhållningsentreprenör biluppställning inom området som lämnar området före kl. 06.00 på vardagar. Morgon och kvällssömn är därför uteslutet och det är inte möjligt att sova med öppna fönster.

Mängden trafik på sträckan mellan Energigatan och Varlavägen har endast redovisats med en teoretisk modell vilken inte kan anses stämma överens med verkligheten. En stor mängd trafik kommer via Gröningevägen som används av arbetspendlare. Beräkningar som redovisas i utredningen visar att kapaciteten för cirkulationsplatsen ligger nära gränsvärdet och inom snar framtid behöver byggas om.

På sträckan sker både accelerationer och inbromsningar vilket skapar ljudvibrationer som får glasrutor att vibrerar. Det är inte möjligt att föra samtal på fastigheten på grund av ljudnivån och skjutdörrar kan på grund av oljud inte vara öppna.

Vidare påverkas boenden av avgaser, rök och sot från trafiken som är på gränsen till outhärdliga. Bakgrundsljud från E6 är ett störande inslag. Trafiken på Varlavägen har ökat kraftigt sedan Tölö Tvärled och Kungsmässan byggdes ut. Någon riktig trafik- och bullermätning har inte genomförts utan utförda utredningar är framtagna för 9 år sedan samt framtagna med ett teoretiskt påslag på grund av pandemin.

Trafiksituationen är så besvärande idag att byggnader knappast kan klara riktvärden för buller. Det är orimligt att boende i anslutning till vägen ska tolerera detta och därför helt oacceptabelt att föreslå en utbyggnad som leder till ytterligare trafik, om inte angöring flyttas till mindre störande vägsträckning och att störningssituationen åtgärdas.

Fastighetsägare föreslår att detaljplanen avslås med hänsyn till ovan angivet samt att redan förekommande luft- och bullerstörningar åtgärdas.

Kommentar:

Inom genomförandetiden ska bygglov beviljas enligt detaljplanens syfte. Efter att genomförandetiden gått ut får avvikelser medges men åtgärden ska vara förenlig med detaljplanens syfte. Vidare får inte avvikelser medges om de kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Kungsbacka kommun är medlem i Göteborgsregionens kommunalförbunds luftvårdsförbund. Genom förbundets omsorg så sker det mätningar och beräkningar i Kungsbacka stad. Den senaste beräkningen visar att miljö kvalitetsmålen för kvävedioxid endast överskrids på och i direkt anslutning till väg E6. Detaljplanen bedöms inte generera sämre luftkvalitet i den grad att det krävs några åtgärder.

Om störningar i form av luftkvalité och buller upplevs som ett problem redan i dagsläget bör yttrande part vända sig till förvaltningen för Miljö & hälsoskydd.

För samhällsbyggnadskontorets kommentarer gällande trafik, buller och typ av användningsområde inom planområdet - se samlat utlåtande på sidan 32-37.

10. Fastighetsägare 4

När planprogrammet presenterades skulle området innefatta sällanköpsvaror, vilket skulle innebära begränsad trafik till och från området samt obefintlig trafik på kvällstid och begränsat på helger. Byggnader skulle bindas samman med bullerskydd för att reducera buller från E6. Någon föreslagen höjd på byggnader presenterades inte, men med utgångspunkten att bullerskydd presenterades och att det rörde sig om viss typ av handel ska byggnader ej överstiga

en höjd som är bruklig. Hänsyn skulle också tas för angränsande fastigheters utformning och harmonisera med stadsdelen.

Föreslagen infart till området är olämplig då den får betydande påverkan för boende i närområdet då området även kommer trafikeras kvällar och nätter. Byggnader intill infarten kommer dessutom påverkas ljusföroreningar från fordon som lämnar planområdet. Enligt planförslaget kommer bullret att öka och inte minska. Sammantaget skiljer sig planförslaget så mycket från planprogrammet att det bör betraktas som en helt ny bygg och anläggningsplan.

Bostäderna som ligger intill Stora Bäcksleden är heller inte byggda för att klara svängningar i marken som tunga fordon orsakar. Vissa fastigheter längs Stora Bäcksleden kommer förlora all fri utsikt och istället få utsikt mot en industribyggnad och därtill skuggas under vissa delar av året.

Under ett flertal år har det varit problem med dagvatten för boende längs med Stora Bäcksleden. Det är därför rimligt att fråga sig om kommunen upprättat någon dagvattenstrategi för planområdet och befintliga fastigheter längs med Stora Bäcksleden. Fastigheterna får idag inte ansluta sig till dagvattenledningar i Stora Bäcksleden då dessa är underdimensionerade. Det är därför uppseendeväckande att då föreslår ett helt nytt verksamhetsområde när det inte ens är möjligt att låta fastighetsägare ansluta till befintlig dagvattenledning.

Planområdet bör anslutas via Energigatan istället för via Stora Bäcksleden. Det innebär att befintlig bebyggelse blir ett bullerskydd och att gång- och cykelväg förblir obruten vilket minskar risken för olyckor.

Det framgår inte vilken typ av verksamhet som kan komma att byggas inom planområdet. Detta måste tydliggöras. Enligt planprogrammet skulle bullerskydd sättas upp mellan byggnader för att minska buller från E6 men det finns inte med i planförslaget. Detta påpekade Miljö & hälsoskydd i sitt yttrande för planprogrammet.

Fastighetsägaren yrkar följande:

- *Detaljplanen revideras och återgår till planprogrammet.*
- *En ny bullerutredning tas fram utifrån uppdaterade och verkliga förhållanden samt utreder så kallade bullergator mellan byggnader.*
- *Att byggnader blir sammanhållna för att motverka bullergator.*
- *Att byggnader harmoniserar med omgivande miljö med en höjd på 8-10 meter.*
- *Att planområdet angörs via Energigatan och förlängs längs med motorvägen vilket gör att befintlig bebyggelse skyddas från buller.*
- *Att området alternativt ansluts via befintlig trevägskorsning*
- *Inga tillfarter tillåts via Stora Bäcksleden för att bibehålla en obruten gång- och cykelväg*
- *Genomför en geoteknisk utredning för att tydliggöra konsekvenserna av markarbeten.*
- *Att ett säkerhetsavstånd på minst 100 meter införs och att varumottagning sker på sida som vetter mot E6.*

- *Att genomföra en solstudie för att undersöka hur bostäder påverkas.*
- *Utreda vattenavrinning från Varlaberg ned till Stora Bäcksleden och dess påverkan på fastigheter.*
- *Utreda tilltänkta byggnaders gestaltning och hur området ska verkställas i praktiken.*

Kommentar:

Handel genererar generellt fler personresor än verksamheter. Det finns ännu ingen uppgift om kommande etableringar. I sådana fall kan Trafikverkets trafikalstringsverktyg användas för att få en uppskattning av kommande godstransporter. Medelstor industri/lager genererar i regel 2,4 fordonsrörelser per dygn och 1000 kvadratmeter bruttoarea. Detaljhandel eller sällanvaruhandel genererar i snitt 2,0 fordonsrörelser per dygn och 1000 kvadratmeter bruttoarea. Utifrån verktyget är det tydligt att verksamheter genererar fler godstransporter men då ska man även ta hänsyn till att verktyget inte räknar in personresor.

Enligt föreslagen användning får verksamheter endast ha en begränsad omgivningspåverkan. Att reglera ett säkerhetsavstånd är därför inte nödvändigt. I planbeskrivningen står det att inlastning bör undvikas mot sida som vetter mot bostäder för att minska omgivningspåverkan. Dock har det inte reglerats i plankartan varför det är möjligt att ha inlastning mot bostäder.

Detaljplanen planeras inte ha någon koppling till befintliga ledningsnät för dagvatten. Och påverkar därför inte dagvattensituationen utmed övriga delar av Stora Bäcksleden. Detaljplanen förhindrar inte heller en framtida lösning av eventuella dagvattenproblem i anslutning till övriga delar av Stora Bäcksleden. Däremot är det säkert att dagvattenanläggning och infart i norr kommer att byggas ut.

För samhällsbyggnadskontorets kommentarer gällande buller, trafik, oro för sättningssskador på bostadshusen, skuggpåverkan, utformning och gestaltning av ny bebyggelse - se samlat utlåtande på sidan 32-37.

11. Fastighetsägare 5

Fastighetsägarens fastighet påverkas negativt av planförslaget. Föreslagen nockhöjd på 20 meter kommer ta bort solljus under tidig vår och sen höst vilket påverkar hälsan och energiförsörjning. Vidare kommer infarten till planområdet vara intill fastighetsägarens fastighet där tunga transporter kommer bromsa in och accelerera. Dessutom kommer dessa transporter ske under dygnets alla timmar vilket ökar bullernivå och störning.

Planområdet bör angöras via Energigatan alternativt via en ny väg från cirkulationsplatsen vid Varlavägen. Den ursprungliga tanken med att bebygga området var att ge kommunen en möjlighet att utveckla ett verksamhetsområde men även att minska bullret från E6 för boenden i närområdet. Att planförslaget istället leder till ökade bullernivåer är oacceptabelt.

Detaljplanen bör återgå till planprogrammets intentioner där byggnaders föreslogs uppföras med bullerskydd mellan byggnader för att få ett heltäckande skydd mot buller från E6. Vidare bör byggnader harmonisera med övriga byggnader i området som är mellan 8-10 meter höga. Det framgår inte hur pålning och grundläggning påverkar befintliga byggnader. Detta bör utredas innan något arbete kan påbörjas.

I övrigt hänvisar fastighetsägaren till Varla villaförenings yttrande.

Kommentar:

För samhällsbyggnadskontorets kommentarer gällande buller, trafik, oro för sättningskador på bostadshusen, skuggpåverkan, utformning av ny bebyggelse - se samlat utlåtande på sidan 32-37.

12. Fastighetsägare 6

Planförslaget berör samtliga på Varlaberg. Bebyggelsen bör därför utformas för att dämpa buller från motorvägen, exempelvis med skärmar mellan byggnaderna. Byggnaderna tillåts vara max 15 meter höga för att inte avskärma solen tidigare än skogspartiet.

Kommentar:

För samhällsbyggnadskontorets kommentarer gällande buller och utformning av ny bebyggelse - se samlat utlåtande på sidan 32-37.

13. Fastighetsägare 7

Fastighetsägaren instämmer med Varla Villaförenings synpunkter samt vill tillägga en specifik bedömning av hur deras bostad påverkas av eventuella sättningar och vem som är ansvarig för framtida skador. Vidare bör det framgå hur befintlig bostad påverkas av skuggning från ny bebyggelse samt buller.

Kommentar:

Gällande skuggeffekter av ny bebyggelse visar utförd studie att fastigheten drabbas av skugga vid ett av de undersökta tillfällena, den 20:e mars kl. 18. I övrigt påverkas inte fastigheten.

För samhällsbyggnadskontorets kommentarer gällande buller samt oro för sättningskador på bostadshuset, se samlat utlåtande på sidan 32-37.

14. Fastighetsägare 8

Fastighetsägaren belyser vikten av att tänka på bullersituationen då det redan i dagsläget bullrar från E6 och omgivande vägar. Det är därför önskvärt att ny bebyggelse förbättrar

bullersituationen med tanke på att den kommer medföra mer trafik. Även ett bullerskyddsplan alternativt en förbättring av bullerskyddsvallen är positivt för att minska buller från E6.

Kommentar:

För samhällsbyggnadskontorets kommentarer gällande buller, se samlat utlåtande på sidan 32-37.

15. Fastighetsägare 9

Bullret är besvärande och påverkar de boendes hälsa negativt. Bullerutredningen är framtagen utifrån en teoretisk modell och inte verkliga förhållanden likt vind. Miljö och hälsoskydd yttrade sig i samband med planprogrammet om att verksamheterna inte får vara störande för omgivningen och att bullerutredningen därför behövde kompletteras. Även länsstyrelsen framhöll i sitt yttrande att om det krävs skyddsåtgärder för att riktvärden för verksamhetsbuller ska klaras bör skyddsåtgärder säkerställas i detaljplanen.

Detaljplanen möjliggör för en infart i norr men medger även för fler infarter längs Stora Bäcksleden. Varje infart innebär mer buller och även en bruten gång- och cykelväg.

Fastighetsägaren anser att planområdet borde angöras via Energigatan och att fastigheter inom planområdet kan angöras via en intern gata. Befintliga verksamheter intill planområdet har en nockhöjd på mellan 8–10 meter undantaget en byggnad som är cirka 15 meter. I planprogrammet framhöll kultur och turism att det är av stor vikt att byggnader får en gestaltning som harmoniserar och samspelar med miljön i sin helhet.

När planprogrammet presenterades fanns det bullerskydd mellan byggnaderna för att minska buller från E6, detta saknas i detaljplanen. Även Miljö och hälsoskydd påpekade detta vid sitt yttrande för planprogrammet.

Avslutningsvis ställer sig fastighetsägaren positiv till ett nytt verksamhetsområde men i linje med kommunstyrelsens riktlinjer och planprogrammet.

Våra yrkanden efter att läst detaljplanen är;

att Kommunstyrelsen i Kungsbacka funderar över hur deras beslut och riktlinjer på intet sätt genomförts i denna detaljplan.

att detaljplanen revideras i grunden och återgår till planprogrammet från 2017 som antogs av Kommunstyrelsen i maj 2018.

att en ny bullerutredning genomförs utifrån uppdaterade och verkliga förhållanden och inte bara en teoretisk beräkning

att bullerutredningen även tittar på konsekvenser av de "bullergator" som skapas mellan föreslagna separata fastigheter

att byggnaderna blir 8 – 10 meter för att harmonisera med omgivande miljö

att en ny infart skapas från Varlavägen eller i andra hand använder befintlig infart vid OKQ8

att Energigatan förlängs närmast motorvägen vilket innebär att trafiken till området skyddas av de nya byggnaderna och glasväggarna.

att inte öppna några tillfarter via Stora Bäcksleden som försvårar för gång- och cykeltrafik som används av många barn och ungdomar på väg till bland annat Tölö idrottsplats

att en geologisk utredning genomförs för visa konsekvenser av en omfattande pålning

att verksamhetsområdets fastigheter blir sammanhållna så att inte ”bullergator” från motorvägen förstärker bullret mot villaområdet

att ett säkerhetsavstånd på minst 50 meter till närmaste bostadsfastighet säkerställs

att kommunen utreder hur solinstrålningen för fastigheterna närmast Stora Bäcksleden påverkas av byggnader på 16 -20 meter

att kommunen utreder detaljplanens ekonomiska påverkan för installerade solceller på vår fastighet.

att utreda konsekvenserna av att det befintliga bullerskyddet längs motorvägen tas bort för få ett bättre skyltläge, då detta ytterligare ökar bullernivåerna för vissa fastigheter i området.

att utreda hur den ökande trafiken på Stora Bäcksleden på grund av det nya verksamhetsområdet och ombyggnaden av rondellen Stora Bäcksleden/Varlavägen påverkar bullernivåerna för grannar boende på Nils Ebbegårdsgatan

Kommentar:

Verksamhetsbyggnaderna kommer som närmast ligga cirka 60 meter från intilliggande bostäder.

Kungsbacka kommun har ingen avsikt att studera hur planförslaget påverkar eventuella solceller.

För samhällsbyggnadskontorets kommentarer gällande buller, trafik, oro för sättnings-skador på bostadshuset, skuggpåverkan samt utformning av ny bebyggelse, se samlat utlåtande på sidan 32-37.

16. Fastighetsägare 10

Det är fel att använda närliggande detaljplan för att motivera nockhöjd på 20 meter då denna detaljplan ligger längre ifrån bostadsbebyggelsen. Bebyggelsen bör snarare begränsas till en nockhöjd på 7–9 meter. En solstudie bör genomföras för att visa vilken påverkan föreslagen nockhöjd har på intilliggande fastigheter.

Infarter till området bör begränsas till en infart i norr alternativt att planområdet angörs via Energigatan. På så sätt minimerar man antalet infarter över gång- och cykelväg och därmed olycksrisken. Fasader mot bostäder bör ges en gestaltning med fönster med mera så att byggnader inte upplevs som en stor vägg då det kan öka känslan av otrygghet.

Byggnader bör ges tydliga krav på utformning för att minska bullret från E6 eftersom bullret kommer öka på Stora Bäcksleden där kommunen är ansvarig för buller. En sammanhållen bebyggelse bör regleras i detaljplanen då detta alternativ ger mest bullerreducerande effekt eller att andra åtgärder vidtas i detaljplanen. En sammanhållen bebyggelse utan luckor mellan byggnader är det som skapar mest bullerreducerande effekt och därför bör detta föreslås i detaljplanen. Ingen vill hamna i en lucka mellan byggnaderna med risk för ökat buller.

Kommunen bör även samverka med Trafikverket för att få till bullerreducerande effekter från E6. Man bör även ta hänsyn till senaste trafikmätningar på E6 för att få en bättre bild av buller hur mycket buller trafikvolymen på E6 genererar. Nuvarande redovisning i planbeskrivningen bygger på en bullerutredning från 2009 med andra trafiksiffror.

I detaljplanen regleras att skyltar inte får vara störande. Fastighetsägaren vill att detta specificeras för att minska risken för störande skyltar. Slutligen bör kommunen försöka skriva avtal med intressenter för att allmänheten ska få en bättre bild av vad planeringen möjliggör.

Kommentar:

Plankartan har kompletterats med planbestämmelse om att entréer ska vara vända mot Stora Bäcksleden för att kommande byggnader ska möta bostadsområdet på ett tydligare sätt.

Trafikverket har kontaktats i samband med framtagandet av detaljplanen och även fått ta del av ny bullerutredning. Bullerutredningen utgår från förväntad trafik på E6 år 2040.

Kungsbacka kommun gör bedömningen att det inte är nödvändigt att specificera bestämmelsen gällande störande skyltar. I planbeskrivningen beskrivs exempel på vad som kan antas vara störande. Vidare ska Kungsbacka kommuns skyltprogram följas.

För samhällsbyggnadskontorets kommentarer gällande buller, trafik, skuggpåverkan samt utformning av ny bebyggelse, se samlat utlåtande på sidan 32-37.

17. Fastighetsägare 11

Planprogrammet som föregått detaljplanen togs emot väl av Varla villaföreningen undantaget infarten till området där föreningen hellre såg en infart via Energigatan. I detaljplaneuppdraget föreslogs lösningar för bullerreducerande åtgärder. Det planförslag som presenterats frångår planprogrammet.

Bullret från E6 har ökat kraftigt det senaste 10 åren och är besvärande och påverkar boendens hälsa. Detsamma gäller för Stora Bäcksleden. Bullerutredningen som detaljplanen hänvisar till

är inaktuell med tanke på ökad trafik. Trafikverket har meddelat att de inte kommer sänka hastighetsgränsen på E6 av säkerhetsskäl, något som hade kunnat minska bullret.

Detaljplanen föreslår att området ska angöras via Stora Bäcksleden via flera infarter om behov finns. Varje infart innebär ett ökat buller men också en bruten gång- och cykelväg som används av barn och unga. Istället för att angöra planområdet via Stora Bäcksleden bör det angöras via Energigatan. Byggnader bör inte ges en nockhöjd högre än 13 meter mot Stora Bäcksleden vilket tillåts i intilliggande verksamhetsområde norr om planområdet.

Sammanfattningsvis har fastighetsägare följande förslag och yrkanden:

- Revidera förslaget enligt planprogrammet från 2018.
- Uppdatera bullerutredningen med aktuella trafikmätningar och vad en eventuell sänkning av hastigheten på motorvägen skulle få för konsekvenser gällande buller.
- Reglera nockhöjden till 13 meter.
- Angör området via Energigatan.
- Tillåt inga in- och utfarter mot Stora Bäcksleden.
- Reglera att byggnader blir sammanhållna så att inte buller från E6 förstärks.

Kommentar:

Till granskningsskedet har nockhöjden på ny bebyggelse sänkts till 14 och 12 meter för att minska omgivningspåverkan.

För samhällsbyggnadskontorets kommentarer gällande detaljplanens koppling till planprogrammet, buller, trafik samt skuggpåverkan av ny bebyggelse, se samlat utlåtande på sidan 32-37.

18. Fastighetsägare 12

Fastighetsägaren anser att planförslaget avviker från planprogrammet och ställer sig därför negativ till förslaget. Planförslaget bör därför utformas enligt tidigare planprogram. Höga ej sammanhängande byggnader kommer medföra ännu högre bullernivåer. Vidare leder förslaget till risk för ökad och tung trafik på Stora Bäcksleden och därmed en ökad olycksrisk. Slutligen innebär föreslagen bebyggelse en risk för skuggning av bostäder vilket inte är acceptabelt.

Kommentar:

För samhällsbyggnadskontorets kommentarer gällande detaljplanens koppling till planprogrammet, buller, trafik samt skuggpåverkan av ny bebyggelse, se samlat utlåtande på sidan 32-37.

19. Fastighetsägare 13-14

Fastighetsägare ser negativt på planförslaget och föreslagen nockhöjd på 20 meter i anslutning till lägre bostadsbebyggelse. Det framgår inte vad vilken den maximal byggnadshöjden eller

totalhöjden är. Ny bebyggelse kommer upplevas som en vägg och skymma kvällssolen. Sol är av vikt för ens välmående. Ingen sol- eller skuggstudie har tagits fram. Ur ett landskapsperspektiv bör bebyggelsen anpassa sig till befintliga byggnader utmed Stora Bäcksleden med en nockhöjd kring 8 meter.

Bostadsområdet är idag utsatt för buller från E6 men detta buller är relativt konstant. Med föreslagen exploatering kommer bullernivån öka men med mer oregelbundet buller vilket är mer skadligt och störande än ett konstant buller. E6 upplevs inte som någon sämre vy utan snarare tvärtom.

Bullerutredningen som utgör ett underlag till planförslaget kan inte ses som relevant då den är från 2009 och baserad på en annan typ av bebyggelse. Om buller från motorvägen ska dämpas finns det flera lösningar, likt låga bullerskyddsskärmar intill E6 och bullerreducerande asfalt.

Förslaget med småindustri och liknande kommer innebära en ökning av tung trafik och detta skulle ske, enligt muntliga uppgifter, på en parallellgata till Stora Bäcksleden. Det framgår dock inte hur dessa tunga fordon ska kunna hantera gods till och från verksamheterna samt hur de ska kunna vända inom området.

Det kan inte vara tänkt att rangering ska ske på Stora Bäcksleden. Fastighetsägarens uppfattning är därför att godstransporter kommer ske på den västra sidan av tänkt bebyggelse. Därför vore det bättre att angöra området vi Energigatan. Det skulle även innebära mindre störningar för fastighetsägare närmast Stora Bäcksleden med tanke på tunga transporter genererar mycket buller, speciellt om transporter sker under kvälls- och nattetid. Det skulle även leda till att en ökning av tung trafik på Stora Bäcksleden undviks och istället belastar Energigatan som löper inom ett industriområde. Därtill skulle en ytterligare korsning längs Stora Bäcksleden kunna undvikas. Om högtoxiska produkter lagras inom verksamhetsområdet, exempelvis batterier till elbilar, skulle en brand få stora konsekvenser. Vid brand vore det sannolikt bättre att angripa branden från väster än öster med anledning av vinden. Längs med Energigatan finns brandposter vilket talar för att en infart från Energigatan är lämpligast.

Fastighetsägaren yrkar på att lämnade synpunkter beaktas och att planförslaget ändras i enlighet med förslag alternativt att detaljplanen avslås och området lämnas orört.

Kommentar:

Bostadsområdet som planområdet angränsar till har en relativt låg bebyggelse som yttrande part nämner. Däremot finns det gott om byggnader som har en nockhöjd över 6 meter. Nockhöjd reglerar byggnaders höjd upp till nocken, det vill säga den högsta takkonstruktionen, undantaget mindre ventilationsutrymmen och liknande. Totalhöjd reglerar högsta tillåtna höjd och inkluderar exempelvis ventilationsutrymmen och liknande. Att reglera mer än nockhöjd anses inte vara nödvändigt.

Planförslaget möjliggör för ett flertal infarter genom att planområdets östra del försetts med användningen GATA, men tanken är inte att detta område ska bli en parallellgata till Stora Bäcksleden. Det är upp till verksamhetsutövaren att ordna lastning och vändning inom fastigheten och inget som regleras i detaljplanen.

I samband med samråd har räddningstjänsten storgöteborg fått lämna synpunkter på planförslaget. I yttrandet nämns inget om att området är olämpligt med hänsyn till brandrisk och brandbekämpning.

För samhällsbyggnadskontorets kommentarer gällande buller, trafik, utformning av ny bebyggelse samt skuggpåverkan av ny bebyggelse, se samlat utlåtande på sidan 32-37.

20. Fastighetsägare 15

Fastighetsägaren anser att det är orimligt att föreslå en nockhöjd på 16-20 meter med tanke på omgivande byggnaders höjd. Detta kommer förändra områdets karaktär i stor utsträckning. Byggnader på 20 meter kommer upplevas som en vägg och vyer över landskapet och kvällssol kommer gå förlorad vilket påverkar både hälsa och fastighetsvärde. Att det är möjligt att se E6 och grönområden med mera är inte negativt utan snarare positivt.

Föreslagen exploatering kommer leda till en försämring av när- och boendemiljö. Ny bebyggelse bör ta hänsyn till befintlig bebyggelse och högsta tillåtna nockhöjd bör därför regleras till 8 meter. Bullret från E6 är konstant och upplevs som ett brus som upplevs komma längre bort ifrån. Vid en exploatering kommer ökad trafik på Stora Bäcksleden göra att bullret upplevs kraftigare.

I utförd bullerutredning från 2009 står det att andel tung trafik inte kommer att öka vilket är märkligt med tanke på vad planförslaget möjliggör. Dess relevans kan också ifrågasättas då den är baserad på annan typ av byggnation. Stora Bäcksleden är hårt trafikerad och redan vid 5% ökning av prognosår 2040 når den en servicenivå som ej är godtagbar. Trafik till planområdet bör därför ledas via Energigatan och en gata parallell med E6 vilket avsevärt skulle minska bullret för bostäder jämfört med infarter via Stora Bäcksleden.

En infart via Energigatan skulle innebära att gång- och cykelbanan förblir intakt och inte bryts av in- och utfarter och därmed förhindras risk för olyckor. Vid brand skulle det även vara mer fördelaktigt att bekämpa branden från väster med tanke på vind och vid Energigatan finns dessutom brandposter och fjärrvärme utbyggt. Således är det mest fördelaktigt att angöra området via Energigatan.

Det framgår inte vilka brandfarliga substanser som ny bebyggelse kan tänkas tillgå, exempelvis litiumjonbatterier. Vid brand skulle detta få förödande konsekvenser för villaområdet öster om planområdet. Det framgår heller inte hur pålning och grundläggning påverkar befintlig bebyggelse.

Kommentar:

I samband med samråd har räddningstjänsten storgöteborg fått lämna synpunkter på planförslaget. I yttrandet nämns inget om att området är olämpligt med hänsyn till brandrisk och brandbekämpning.

För samhällsbyggnadskontorets kommentarer gällande buller, trafik, oro för sättningar i befintliga bostadshus i samband med byggnation, utformning av ny bebyggelse samt skuggpåverkan av ny bebyggelse, se samlat utlåtande på sidan 32-37.

21. Fastighetsägare 16

Fastighetsägaren anser att planförslaget inte stämmer överens med planprogrammet. Det är positivt att bebygga området men inte med konsekvensen av ökad tung trafik. Gröningevägen används idag som en genväg mellan Säröleden och Varlavägen. Bullerskyddsvallen bör förlängas till ned till bron över E6 och schaktmassor från exploateringen bör användas för att återställa höjden på bullerskyddsvallen.

Kommentar:

En mycket liten del av den förväntade trafikallsträngen antas påverka Gröningevägen.

Trafikverket ansvarar för E6 och det är således dem som även ansvarar för att åtgärda buller från E6:an. Därför ligger frågan om schaktmassor ska användas för att åtgärda bullerskyddsvallen hos Trafikverket.

För samhällsbyggnadskontorets kommentarer gällande detaljplanens koppling till planprogrammet, buller samt trafik, se samlat utlåtande på sidan 32-37.

22. Fastighetsägare 17

Fastighetsägaren yrkar på att detaljplanen revideras och återgår till vad planprogrammet föreslog.

Vidare yrkas följande:

- *Att en ny bullerutredning genomförs utifrån uppdaterade och verkliga förhållanden och inte bara en teoretisk beräkning.*
- *Att bullerutredningen även tittar på konsekvenser av "bullergator" mellan föreslagna separata fastigheter.*
- *Att byggnaderna blir mellan 8 – 10 meter för att harmonisera med omgivande miljö*
- *att infarten blir vid nuvarande infart vid OKQ8.*
- *Att Energigatan förlängs närmast motorvägen vilket innebär att trafiken till området skyddas av de nya byggnaderna och glasväggarna.*

- *Att inte öppna några tillfarter via Stora Bäcksleden som försvårar för gång och cykeltrafik som används av många barn och ungdomar på väg till bland annat Tölö idrottsplats.*
- *Att en geologisk utredning genomförs för visa konsekvenser av en omfattande pålning.*
- *Att verksamhetsområdets fastigheter blir sammanhållna så att inte ”bullergator” från motorvägen förstärker bullret mot villaområdet.*
- *Att ett säkerhetsavstånd på minst 50 meter till närmaste bostadsfastighet säkerställs.*
- *Att kommunen utreder hur solinstrålningen för fastigheterna närmast Stora Bäcksleden påverkas av byggnader på mellan 16 -20 meter.*
- *Att utreda konsekvenserna av att det befintliga bullerskyddet längs motorvägen tas bort för få ett bättre skyltläge, då detta ytterligare ökar bullernivåerna för vissa fastigheter i området.*
- *Att utreda hur den ökande trafiken på Stora Bäcksleden på grund av det nya verksamhetsområdet och ombyggnaden av rondellen Stora Bäcksleden/Varlavägen påverkar bullernivåerna för boende på Kållasgårdsgatan.*

Kommentar:

Byggnaders placering har inte reglerats eftersom detta riskerar att skapa en allt för reglerad detaljplan vilket kan påverka ett genomförande av densamma.

Verksamhetsbyggnaderna kommer som närmast ligga cirka 60 meter från intilliggande bostäder.

Vid utbyggnad inom planområdet kan delar av den befintliga bullervallen behöva tas bort för att skapa plats för nya byggnader. Om bullervallen delvis tas bort vid byggnaderna förväntas de nya byggnaderna ändå att kompensera för den reducerande bullerskärningen och ljudnivåerna bedöms inte att bli högre vid bostadshuset trots att vallen begränsas.

Utförd bullerutredning har endast undersökt bullerpåverkan på de fastigheter som ligger i närheten av planförslaget. Därför omfattas inte samtliga fastigheter som angränsar till Kållasgårdsgatan. De fastigheter som ingått i utredningen visar att bullernivåerna vid en exploatering kommer vara jämförbara med de nivåer som skulle uppstå även utan en exploatering.

För samhällsbyggnadskontorets kommentarer gällande detaljplanens koppling till planprogrammet, buller, trafik, oro för sättningskador på befintliga bostadshus vid byggnation samt skuggpåverkan av ny bebyggelse, se samlat utlåtande på sidan 32-37.

23. Fastighetsägare 18

Fastighetsägaren ställer sig negativ till planförslaget och framförallt till föreslagen höjd på byggnader och trafikökning. Det är positivt att bebyggelsen reducerar buller från E6 men utredningen visar att bullernivån kommer vara densamma på grund av ökad trafik på Stora

Bäcksleden. Trafiken kommer komma än närmre bostäderna och det finns en ökad olycksrisk med ökad trafik och tunga transporter. Gällande nockhöjden är ingen intresserad av att stirra in i en vägg som en byggnad på 20 meter kommer genererar. Det finns en risk att kommande bebyggelse kommer leda till att kvällssol, grönska och ljusinsläpp påverkas negativt.

Kommentar:

För samhällsbyggnadskontorets kommentarer gällande buller, trafik, utformning av ny bebyggelse samt skuggpåverkan av ny bebyggelse, se samlat utlåtande på sidan 32-37.

24. Fastighetsägare 19

Fastighetsägaren konstaterar att man ändrat inriktning sedan planprogrammet togs fram. Tidigare sa kommunen att det skulle bli sällanvaruhandel och bilhandel medan förslaget nu säger verksamheter och lager. Om planförslaget fortgår kommer horisonten för merparten av boenden längs Stora Bäcksleden försvinna. Solen skulle även blockeras av byggnaderna under sommar och höst. Byggnader bör snarare anpassas till omkringliggande bebyggelse för att undvika skuggning och att utsikten försvinner.

Om bullernivån sänks av byggnader inom det planerade verksamhetsområdet är oklart eftersom ljudet snarare kan förstärkas då det studsar mellan kommande byggnader. Stora Bäcksleden är redan i dagsläget hårt trafikerad av genande bilar och vid stopp på E6 tillkommer än mer trafik på Stora Bäcksleden. Ett ytterligare industriområde skulle påverka trafiken ytterligare med än mer tung trafik. Därför bör planområdet angöras via Energigatan och inte Stora Bäcksleden. Det skulle innebära att buller inte kryper närmare bostadsbebyggelsen. En sådan lösning innebär även att gång- och cykelvägen inte bryts av och därmed ökar inte risken för olyckor.

Det är oklart varför kommunen vill tillskapa byggnader på 20 meter inom ett så begränsat område. Ska området bebyggas bör bebyggelsen vara lägre och anpassas till befintlig bebyggelse. Därigenom kan utsikten från villaområdet behållas och även minimera effekten av skuggning. Förslaget riskerar att fördärva villaområdet. Då är det lämpligare att plantera träd och liknande som går att hålla efter för att inte påverka villaområdet.

Det är positivt med utökad industri i Kungsbacka men infrastrukturen klarar tyvärr inte mer trafik än i dagsläget, varken inne i Kungsbacka eller på E6. Vidare är det oklart om det kommer en större logistikbyggnad eller flera mindre byggnader. Förslaget bör därför revideras alternativt att området inte exploateras överhuvudtaget.

Kommentar:

Planförslaget kommer att påverka horisonten till stor del då området får bebyggas till 60%. Hur stor påverkan blir beror dock på kommande byggnaders placering samt exploateringsgrad.

För samhällsbyggnadskontorets kommentarer gällande detaljplanens koppling till planprogrammet, buller, trafik, utformning av ny bebyggelse samt skuggpåverkan av ny bebyggelse, se samlat utlåtande på sidan 32-37.

25. Fastighetsägare 20

Fastighetsägaren känner en oro över vad planförslaget möjliggör och ställer sig negativ till förslaget. Den ökade mängden tung trafik en exploatering leder till kommer öka risken för olyckor då många använder gång- och cykelvägen för rekreation och för att ta sig vidare till idrottsplats och liknande.

Enligt planförslaget kommer bullret inte att minska utan öka något med anledning av verksamheter med tung trafik. Föreslagen höjd på byggnader kommer påverka boendemiljön negativt och byggnader riskerar skugga bostäder längs med Stora Bäcksleden.

Planområdet bör angöras via Energigatan vilket leder till att bullret längs med Stora Bäcksleden inte ökar och att gång- och cykelbanan förblir obruten vilket minskar risken för olyckor. Inga byggnader i närliggande verksamhetsområde är högre än 15 meter och merparten av byggnaderna är 8 – 10 meter. Det är viktigt att ny bebyggelse får en gestaltning som harmoniserar och samspelar med befintlig miljö. Det bör även klargöras hur befintlig bebyggelse påverkas av pålning och anläggning av ny bebyggelse.

I övrigt instämmer fastighetsägaren med Varla villaförening.

Kommentar:

För samhällsbyggnadskontorets kommentarer gällande buller, trafik, utformning av ny bebyggelse, skuggpåverkan av ny bebyggelse samt oro för sättningar i befintliga bostadshus i samband med byggnation, se samlat utlåtande på sidan 32-37.

26. Fastighetsägare 21

Fastighetsägaren anser att kommunen gjort en felbedömning av området och den tänkta byggnationen. Frågan om byggnation väcktes av boende i området med avsikt att minska buller från E6. Ny bebyggelse skulle vara lägre än vad som föreslås och för att inte öka mängden trafik föreslogs sällanköpshandel och infart till området via Energigatan.

Detta förslag ökar trafiken på Stora Bäcksleden och till följd även buller. Föreslagen höjd på byggnader riskerar skugga bostadsområdet. Innan området bebyggs bör man utreda ökad trafik på Gröningevägen då denna är i dåligt skick.

Kommentar:

En mycket liten del av den förväntade trafikstringen antas påverka Gröningevägen. Underhåll till följd av befintlig trafik på Gröningevägen (960) är Trafikverkets ansvar.

För samhällsbyggnadskontorets kommentarer gällande detaljplanens koppling till planprogrammet, buller, trafik samt utformning av ny bebyggelse, se samlat utlåtande på sidan 32-37.

27. Fastighetsägare 22

Sammanfattning:

Fastighetsägaren är orolig att planförslaget kommer generera tung trafik på Stora Bäcksleden vilket kommer öka bullernivån samt leda till mer föroreningar och utsläpp. Trafiken kommer dessutom korsa gång- och cykelbana. Det är därför lämpligare att dra trafiken till området via Energigatan. Föreslagen nockhöjd om 16 – 20 meter riskerar att blockera solljus och skugga bostäder vid Stora Bäcksleden varför det är lämpligare med lägre byggnader. Verksamheterna bör dessutom inte generera tung och ökad trafik.

Kommentar:

Kungsbacka kommun är medlem i Göteborgsregionens kommunalförbunds luftvårdsförbund. Genom förbundets omsorg så sker det mätningar och beräkningar i Kungsbacka stad. Den senaste beräkningen visar att miljökvalitetsmålen för kvävedioxid endast överskrids på och i direkt anslutning till väg E6. Detaljplanen bedöms inte generera sämre luftkvalitet i den grad att det krävs några åtgärder.

Att verksamheterna kommer generera tung och ökad trafik är oundvikligt.

För samhällsbyggnadskontorets kommentarer gällande buller, trafik, utformning av ny bebyggelse samt skuggpåverkan av ny bebyggelse, se samlat utlåtande på sidan 32-37.

28. Fastighetsägare 23

Föreslagen bebyggelse skulle förstöra området och det överensstämmer inte med planprogrammet. Vidare kommer förslaget inte minska bullret.

Kommentar:

För samhällsbyggnadskontorets kommentarer gällande detaljplanens koppling till planprogrammet, buller samt utformning av ny bebyggelse, se samlat utlåtande på sidan 32-37.

29. Fastighetsägare 24

I planprogrammet beskrevs att området skulle exploateras med ett fåtal etableringar med skyltläge mot E6, exempelvis bilhallar. Infart skulle då ske via Energigatan. Något annat är inte acceptabelt.

Kommentar:

För samhällsbyggnadskontorets kommentarer gällande detaljplanens koppling till planprogrammet samt trafik, se samlat utlåtande på sidan 32-37.

30-48. Fastighetsägare 25-38 samt Varla villaförening*Sammanfattning:*

Fastighetsägare ovan har valt att skriva under Varla villaförenings yttrande.

Varla villaföreningen ställde sig positiv till planprogrammet år 2017 då förslaget i någon mån skulle reducera buller från E6 i form av byggnader och glasskärmar mellan byggnaderna. Planprogrammet anger ingen föreslagen nockhöjd men det antogs att denna inte skulle bli högre än 8-10 meter. Föreningen var dock kritiskt till att området skulle angöras via Stora Bäcksleden och ansåg att området istället skulle angöras via Energigatan. Det fördes även diskussioner om att kommunen skulle kunna hjälpa föreningen att minska buller söder om verksamhetsområdet.

Föreningen menar att förslag till detaljplan går helt emot den tidigare dialog man haft med kommunen.

Buller från E6 har ökat de senaste 10 åren och påverkar boendens hälsa. Detsamma gäller Stora Bäcksleden. Den bullerutredning som ligger till grund för antaganden är från 2009 och trafiken har ökat sedan dess. Utredningen är gjord utifrån en teoretisk modell och inte verkliga förhållanden. Miljö och hälsoskydd yttrade sig i samband med att planprogrammet var ute på samråd och meddelade att de anser att bullerutredningen bör revideras och även inkludera buller från planerade verksamheter. De ansåg även att eventuella skyddsåtgärder ska säkerställas i planen.

Samrådsmötet för detaljplanen var tänkt att hållas vid Stora Bäcksleden men fick flyttas upp i bostadsområdet på grund av buller, trots att mötet hölls under lågtrafik. Detaljplanen föreslår att planområdet angörs via Stora Bäcksleden via flera infarter vid behov. Varje infart innebär buller och att gång- och cykelvägen bryts som används av barn och unga. Trenden i övriga Sverige är att försöka underlätta för cyklister och minska miljöpåverkan från fordon. Därför anser föreningen att det är mer lämpligt att angöra området via Energigatan. En sådan lösning gör att buller minskas och även minimerar risken för olyckor.

Bebyggelsen i intilliggande verksamhetsområde har en nockhöjd på cirka 8-10 meter undantaget en byggnad på cirka 15 meter. Den högre byggnaden ligger dock en längre bit från bostadsområdet. I samband med samrådet för planprogrammet framhöll Kultur och turism att

det är av stor vikt att området får en gestaltning och uttryck som harmoniserar och samspelar med omgivande miljö.

I planprogrammet redovisade glasväggar mellan byggnaderna som förslag för att minska buller. Detta är dock inte med i detaljplanen, något som även Miljö och hälsoskydd påpekade vid samrådet för planprogrammet. För att bebygga området kommer det krävas pålning varför dess påverkan på omkringliggande bebyggelse bör redovisas i en geoteknisk utredning.

fastighetsägare yrkar följande:

att *detaljplanen revideras i grunden och återgår till planprogrammet från 2017 som antogs av Kommunstyrelsen i maj 2018.*

att *en ny bullerutredning genomförs utifrån uppdaterade och verkliga förhållanden och inte bara en teoretisk beräkning.*

att *bullerutredningen även tittar på konsekvenser av "bullergator" mellan föreslagna separata fastigheter.*

att *byggnaderna blir mellan 8 – 10 meter för att harmonisera med omgivande miljö.*

att *infarten blir vid nuvarande infart vid Energigatan.*

att *Energigatan förlängs närmast motorvägen vilket innebär att trafiken till området skyddas av de nya byggnaderna och glasväggarna.*

att *inte öppna några tillfarter via Stora Bäcksleden som försvårar för gång och cykeltrafik som används av många barn och ungdomar på väg till bland annat Tölö idrottsplats.*

att *en geologisk utredning genomförs för visa konsekvenser av en omfattande pålning.*

att *verksamhetsområdets fastigheter blir sammanhållna så att inte "bullergator" från motorvägen förstärker bullret mot villaområdet.*

att *ett säkerhetsavstånd på minst 50 meter till närmaste bostadsfastighet säkerställs*

att *kommunen utreder hur solinstålningen för fastigheterna närmast Stora Bäcksleden påverkas av byggnader på mellan 16–20 meter.*

att *utreda konsekvenserna av att det befintliga bullerskyddet längs motorvägen tas bort för få ett bättre skyltläge, då detta ytterligare ökar bullernivåerna för vissa fastigheter i området.*

att utreda hur den ökande trafiken på Stora Bäcksleden på grund av det nya verksamhetsområdet och ombyggnaden av rondellen Stora Bäcksleden/Varlavägen påverkar bullernivåerna för boende på Nils Ebbegårdsgatan.

Kommentar:

Verksamhetsbyggnaderna kommer som närmast ligga cirka 60 meter från intilliggande bostäder.

För samhällsbyggnadskontorets kommentarer gällande detaljplanens koppling till planprogrammet, buller, trafik, oro för sättningskador på befintliga bostäder vid byggnation, skuggpåverkan på befintliga bostäder samt utformning av ny bebyggelse, se samlat utlåtande på sidan 32-37.

Organisationer och föreningar

49. Varla Villaförening

Läs yttrande ovan.

Kommentar:

Se kommentar ovan.

Kommunala förvaltningar och nämnder

50. Teknik

Kungsbacka Bredbandsnät har kanalisation och fiber i området som skall bebyggas. Så aktsamhet och skydd av befintlig ledning krävs vid arbetet. Om ombyggnation måste utföras så utförs detta av Kungsbacka Bredbandsnät.

Avfall & återvinning vill understryka att alla eventuella tillfartsvägar som är återvändsgator bör föras med vändplan enligt Avfall Sveriges och Kungsbacka kommuns riktlinjer för att minimera backning med insamlingsfordon. Avfalls utrymmen bör vara väl tilltagna för att säkerställa sortering av samtliga avfallsfraktioner.

Det står i Planbeskrivning, sida 27 under rubriken Dagvatten, att kommunen anlägger en dagvattendamm. Det kan bli så, men är inte helt säkert. Det kan hända att det blir en annan form av dagvattenlösning som anläggs. Det borde också nämnas under samma rubrik att omhändertagande av dagvatten i första hand bör ske på kvartersmark och att det är exploatör eller framtida fastighetsägare som står för de kostnaderna.

Det står i Planbeskrivningen på sidan 27 och 28 att Skanova har ledningar i cykelbanan, som troligtvis inte påverkas. Om VA-ledningar ska läggas i samma cykelväg, finns det risk att detta påverkar Skanovas ledningar eftersom utrymmet är begränsat.

Det står på sida 28 under rubriken Kommunens investeringsekonomi att Teknik får kostnader för utbyggnad av dagvattendamm. Det kan tilläggas där: "...eller motsvarande." Eftersom det inte är helt säkert att det blir just en damm. Det står att VA finansieras genom anslutningsavgifter. Det vore bättre om det står att VA finansieras genom VA-taxan, eftersom det kan vara både anläggningsavgift och bruksavgift som går åt för byggandet. Det är sällan som bara anläggningsavgiften räcker till.

Under rubriken Ekonomiska konsekvenser för framtida fastighetsägare på sidan 28 bör det läggas till att fastighetsägaren får kostnader för att anlägga dagvatten-omhändertagande inom kvartersmark.

Teknik anser att det är av största vikt att gång- och cykelvägen som löper längs planområdets östra kant har fortsatt hög trygghet och säkerhet. Därför bör man vara restriktiv med antalet framtida in- och utfarter över gång- och cykelvägen. Det är också mycket viktigt att eventuella passager utformas så att oskyddade trafikanter synliggörs och prioriteras.

Teknik är positiva till att verksamhetsområdet väntas ha en avskärmande effekt på trafikbullret från E6. Samtidigt anser vi att det är mycket viktigt att det är säkerställt att inte kraven på högsta ekvivalenta ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad överstigs på grund av den förväntade trafikallsträngen längs Stora bäcksleden. Vid osäkerhet anser Teknik att ytterligare bullerutredning bör genomföras.

Kommentar:

Yttrandet gällande bredbandsnät noteras.

Detaljplanen möjliggör för tillfarter längs med hela planområdet men endast infarten i norr har en bestämd placering samt vändplan. Övriga tillfarter som eventuellt tillskapas kommer behöva möjliggöra för vändplan på kvartersmark. Planbeskrivningen har därför uppdaterats gällande Avfall Sverige och Kungsbacka kommuns riktlinjer.

Genomförandebeskrivningen har uppdaterats enligt yttrandet.

Det är viktigt att säkerheten och tryggheten för trafikanter på gång- och cykelvägen längs med Stora bäcksleden prioriteras högt även i framtiden. Antalet infarter till verksamhetsområdet ska minimeras och passager ska hastighetssäkras.

En bullerutredning har tagits fram för att utreda konsekvenserna av trafikökningen. Utredningen visar att trafik på Stora bäcksleden enskilt inte har sådan påverkan att den ekvivalenta ljudnivån vid fasad överstigs.

51. Miljö & Hälsoskydd

Vid tidigare yttrande över planprogrammet framfördes synpunkter rörande buller, förorenad mark, skyddsavstånd mellan verksamheter och bostäder samt dagvatten. Det framgår inte tydligt i underlagsmaterialet som inkommit till Miljö & Hälsoskydd eller som kan inhämtas från områdets projektsida på kommunens hemsida vilka om några av tidigare synpunkter har beaktats eller förkastats. Av redovisat planförslag och nytillkomna utredningar kan man dock utläsa att vissa synpunkter har arbetats in i planbeskrivningen.

Miljö & Hälsoskydd ser positivt på att en VSD-utredningen tagits fram som berör dagvattenhanteringen inom området och lämnar förslag på lösningar samt beräkningar av planförslagets påverkan. Miljö & Hälsoskydd vill dock påminna om att en anmälan om dagvattenanläggning ska skickas in i god tid för bedömning och meddelande av försiktighetsmått.

Av planförslaget framgår det tydligt att "Verksamheterna inom planområdet får inte vara störande för omgivande bostadsbebyggelse vilket innebär att verksamheter som bidrar till ökat buller får ej förekomma". Det är dock inte förtydligt i plankartan med tillhörande bestämmelser hur detta ska kunna styras eller begränsas. Relevanta bullervillkor, underbyggda av utredning, bedöms behövas för att etablerande verksamheter ska ha något att förhålla sig till och för att kunna styra de typer av verksamheter som önskas eller inte önskas inom planområdet. I verksamhetsutövningen ingår även bullertillskottet som eventuella transporter kan bidra med.

Ingen ny bullerutredning har presenterats trots Miljö & Hälsoskydds tidigare synpunkter på att underlaget bedömdes som för gammalt då den framtida trafiksituationen är beräknad för 2020, som är innevarande år. Vidare verkar Stora Bäcksleden bidra till ljudmiljön underskattas då det uttrycks i planförslagets samlade miljökonsekvenser att "För befintliga bostadshus längs Stora Bäcksleden är ljudnivåerna från E6 helt dominerande". Miljö & Hälsoskydd hanterar bullerklagomål från de boende där störningen från buller upplevs uppkomma från båda vägavsnitten.

Kommentar:

En anmälan om dagvattenanläggning kommer skickas till Miljö & Hälsoskydd innan dagvattenanläggning uppförs.

I plankartan finns inga planbestämmelser gällande buller då detta ej anses nödvändigt. När det kommer till industri- och trafikbuller finns det en förordning till miljöbalken med bestämmelser om riktvärden för industri- och trafikbuller utomhus vid bostadsbyggnader. Planbeskrivningen har uppdaterats med information om riktvärden för industribuller. Dessa riktvärden gäller vid tillsynskedet. Buller som genereras av trafik till och från området ska räknas som trafikbuller. Kungsbacka kommun är fastighetsägare vilket gör att kommunen äger frågan om vilken verksamhet som kan komma till på platsen i ett första skede. I ett senare skede kan dock inte kommunen styra vilken typ av verksamhet som etablerar sig på platsen så länge verksamheten följer detaljplanen.

En ny bullerutredning har tagits fram som redovisar bullerpåverkan på intilliggande bostäder. För att tydliggöra vilken påverkan E6 respektive Stora Bäcksleden har på bostadshusen har utredningen även utrett vägarna enskilt.

SAMLAT UTLÅTANDE FÖR ÅTERKOMMANDE SYNPUNKTER

Då flertalet yttranden från boende i planområdets närhet (yttrande nummer 7-49) är identiska eller berör samma synpunkt har ett antal generella svar tagits fram i form av ett samlat utlåtande/bemötande. De synpunkter som varit återkommande gäller:

- Trafik och angöring
- Oro för ökat buller
- Detaljplanens koppling till planprogrammet
- Oro för ökad skuggpåverkan för bostadshus/bostadstomter
- Föreslagen bebyggelse är för hög
- Oro för skador på befintlig bostadsbebyggelse i samband med utbyggnad av planområdet

Synpunkter kopplade till trafik och angöring

- **Stora Bäcksleden tål inte mer trafik.**

Samhällsbyggnadskontorets svar:

Stora Bäcksleden bedöms vara väl dimensionerad för att hantera den förväntade trafikallsträngen i samband med förväntad exploatering. I samband med framtagande av detaljplaneförslaget har en kapacitetsberäkning (Afry 2020-06-12) genomförts för cirkulationsplats Stora bäcksleden–Varlavägen. Bedömningen är att framkomligheten är godtagbar prognosår 2040. Kapacitetsanalysen är genomförd med en maximal förväntad trafikallstring.

Sedan tidigare har även en kapacitetsberäkning (Afry, 2020-02-01) även genomförts för cirkulationsplats Varlavägen–Arendalsleden. Även i denna korsningspunkt bedöms kapaciteten vara godtagbar 2040. Eventuella köer under maxtimme bedöms aldrig bli så långa att de kommer att påverka trafiken vid det norra motet utmed väg E6.

Kungsbacka kommun arbetar även med en ny detaljplan för att möjliggöra en breddning av Varlavägen vilket gör att kapaciteten ökar på Varlavägen.

- **Hastigheten på Stora Bäcksleden för bil borde sänkas på grund av trafiksäkerhet.**

Samhällsbyggnadskontorets svar:

Den högsta tillåtna hastigheten på Stora Bäcksleden är 60 kilometer i timmen. Det bedöms vara en lämplig reglering med hänsyn till vägens utformning och placering.

De refuger som är placerade på Stora Bäcksleden vid infarterna till bostadsområdet ger oskyddade trafikanter möjlighet att vila mellan körfälten. Det bedöms vara en tillräcklig åtgärd

sett till flödet av oskyddade trafikanter och motorfordon. Uppmätt hastighet på Stora Bäcksleden är inte anmärkningsvärt hög sett till vägens utformning och högsta tillåtna hastighet.

Det är viktigt att säkerheten och tryggheten för trafikanter på gång- och cykelvägen längs med Stora bäcksleden prioriteras högt även i framtiden. Antalet infarter till verksamhetsområdet ska minimeras och passager ska hastighetssäkras.

- **Angöring till planområdet önskas ske från Energigatan istället för Stora Bäcksleden.**

Samhällsbyggnadskontorets svar:

En infart via Energigatan anses ej vara lämplig av flera anledningar. Kungsbacka kommun äger inte de fastigheter som en förlängning av Energigatan skulle behöva korsa. Således har kommunen ingen rådighet över marken. Stora Bäcksleden har dessutom tillräcklig kapacitet för att hantera ökad trafikmängd varför det inte är motiverat att skapa en infart via Energigatan. En infart via Energigatan skulle dessutom innebära att kommun var tvungen att anlägga en industrigata inom detaljplanen för att möjliggöra flera infarter, något som också är olämpligt med tanke på att detta är möjligt via Stora Bäcksleden.

Synpunkter kopplade till oro för ökat buller

Samhällsbyggnadskontorets svar:

En (ny) bullerutredning har tagits fram och enligt utredningen kommer en exploatering leda till reducerat buller år 2040 jämfört med ingen exploatering. Att ljudnivåerna utan utbyggnad beräknas bli högre än vid utbyggnad beror på att möjliga nya byggnader enligt planförslag skärmar buller från väg E6 och ger minskad bullerpåverkan. Beräkningarna visar att utan den skärmning som nya byggnader förväntas cirka 2-4 dB högre ekvivalenta ljudnivåer år 2040. Då bostäderna är uppförda innan 1997 får inte den ekvivalenta bullernivån vid fasad överstiga 65 dBA. Utredningen visar att bullernivåerna inte överstiger 65 dBA vid fasad för någon byggnad undantaget byggnaden på fastighet Varla 1:17. Utredningen omfattar inte hela Stora Bäcksleden men det är rimligt att anta att riktvärden för buller inte överstigs närmare Varlavägen det då området ligger längre bort ifrån E6 vilken bedöms vara den primära bullerkällan.

Buller kan både mätas och beräknas men i bullerutredningar är det brukligt att använda beräkning som metod. Med bullerberäkningar kan man enkelt och effektivt redovisa hur buller exponerar en specifik plats och beskriva hur förändrade förutsättningar utmed en väg kan påverka ljudmiljön. Alternativet till en beräkning är att mäta ljudet. Här är valet av tidpunkten för mätningen och mätperiodens längd viktig och behöver väljas med stor omsorg och där framför allt väder och vind avgör när det är lämpligt att genomföra mätningen Oftast används mätning för att kontrollera ljudnivån i speciella situationer, exempelvis om det råder komplexa förhållanden på en plats där beräkning inte är lämplig, att ljudkällan avviker från beräkningsmetoden eller för att bestämma ljudnivån i en bostad. Bullervärden har därför beräknats då denna metod anses mer lämplig. Beräkningarna visar ljudspridningen för en

situation med svag medvind (< 2 m/s) från vägen till beräkningspunkten och motsvarar samma situation som om buller skulle mätas under neutrala väderförhållanden.

Nya verksamhetsbyggnader kommer att skärma ljud från E6 i ganska stor omfattning. Ljudreflexer i nya byggnader till de närliggande bostadshusen beräknas ge upphov till förhöjda ljudnivåer i den södra delen av området. Här är det ljudreflexer i den södra byggnadens södra fasadsida som kan ge upphov till cirka 2 dB högre ljudnivåer vid fyra bostadshus. Det bedöms inte vara ljudreflexer som alstras från trafiken på Stora Bäcksleden som kan ge upphov till förhöjda ljudnivåer utan det orsakas av trafiken på väg E6. Ljudreflexer kan uppstå mellan de nya byggnaderna inom planområdet. Dock förväntas effekten av ljudreflexer mellan byggnaderna ge lägre ljudnivåer jämfört med om inte byggnaderna uppförs enligt planförslag. Nyttan med de nya byggnaderna bedöms vara större än den möjliga ljudreflex som kan uppstå mellan byggnaderna. Att reglera att byggnader ska uppföras sammanhållna anses ej vara lämpligt då det inte är kommande verksamhetsutövares ansvar att reducera buller från E6. Skulle bullergator uppstå är det fortsatt Trafikverkets ansvar att reducera buller.

Planförslaget föreslår inte någon bullerskyddslösning kopplat till E6 eftersom det inte är kommunens eller kommande verksamhetsutövares ansvar att åtgärda buller från E6 då denna anläggning ägs av Trafikverket. Ansvaret ligger därför hos Trafikverket. Kungsbacka kommun ansvarar för buller som uppstår från Stora Bäcksleden.

Verksamheter som är verksamma inom planområdet kommer behöva följa riktvärden för buller från industri/verksamheter vid bostäder. Att däremot ställa krav på att verksamhetsutöva ska ansvara för att minska buller från E6 är inte möjligt.

Vid utbyggnad inom planområdet kan delar av den befintliga bullervallen behöva tas bort för att skapa plats för nya byggnader. Om bullervallen delvis tas bort vid byggnaderna förväntas de nya byggnaderna ändå att kompensera för den reducerande bullerskärningen och ljudnivåerna bedöms inte att bli högre vid bostadshusen trots att vallen tas bort.

Utförd bullerutredningen visar att bullernivåerna inte överstiger 65 dBA vid fasad för någon bostadsbyggnad undantaget byggnaden på fastighet Varla 1:17. Utredningen omfattar inte hela Stora Bäcksleden och därmed inte heller Nils Ebbesgårdsgatan men det är rimligt att anta att riktvärden för buller inte överstigs närmare Varlavägen då gatan ligger längre ifrån E6 vilken bedöms vara den primära bullerkällan. Vidare pågår en detaljplan för att möjliggöra en breddning av Varlavägen. I detaljplanen möjliggörs för ett bullerskydd längs med Varlavägen. Fastigheter öster om Nils Ebbesgårdsgatan omfattas av denna åtgärd.

Synpunkter kopplade till utformning av ny bebyggelse samt markanvändning inom planområdet

- **Detaljplaneförslaget stämmer inte överens med framtaget planprogram för området.**

Samhällsbyggnadskontorets svar:

Planprogram ska ses som vägledning för fortsatt planering men är till skillnad från en detaljplan inte juridiskt bindande. I planprogrammet beskrevs att tilltänkta verksamheter kan vara sällanvaruhandel som råd inför detaljplanering. Merparten av råden har beaktats i processen. Undantaget är lösningar gällande bullerreducerande åtgärder samt vidare geotekniska utredningar.

Anledningen varför detaljplanen inte föreslår någon sällanvaruhandel är att det redan finns handelsområden etablerade i Kungsbacka för sällanvaruhandel. För att få särskilja handel med skrymmande varor från annan typ av detaljhandel krävs det att en särskild utredning visats att det finns skäl av betydande vikt. Någon sådan utredning har inte gjorts varför sällanvaruhandel ej tillåts.

I planprogrammet föreslås planområdet angöras via Stora Bäcksleden i likhet med planförslaget. Skillnaden är att planförslaget även möjliggör för fler infarter. Vidare föreslog inte planprogrammet någon höjd på bebyggelse. Däremot belyser planprogrammet att det krävs en särskild gestaltning av området. I planförslaget finns därför en bestämmelse vilken reglerar att byggnadsvolymer och fasader ska ges en omsorgsfull utformning med hänsyn till områdets exponerade läge intill E6/E20. För att tydliggöra att denna bestämmelse även gäller av hänsyn till intilliggande bostadsområde har planbestämmelsen förtydligats.

- **Vilken typ av verksamheter kommer tillåtas?**

Samhällsbyggnadskontorets svar:

Enligt detaljplanen föreslås användningen Z – verksamheter, undantagen sällanvaruhandel. I användningen ingår lokaler för serviceverksamheter, tillverkning, lager och verkstäder. Det kan till exempel vara fordonsservice, bilprovning eller liknande. Handel med varor som produceras inom området kan ingå i användningen. Det handlar då framför allt om partihandel. I mindre utsträckning får även försäljning till enskilda förekomma med varor som producerats i området. Gemensamt för all typ av verksamhet som ryms inom användningen är att den endast får ha en begränsad omgivningspåverkan.

Med tanke på användningens bredd är det svårt att säga vad det är för typ av verksamheter som kommer finnas på platsen. Det kommer däremot inte vara tillåtet med verksamheter som har en stor omgivningspåverkan då detta regleras i användningen samt planbeskrivningen. Att verksamheterna kommer vara besöksintensiva är dock inte troligt med tanke på föreslagen användning.

- **Noggrann gestaltning av ny bebyggelse är viktig**

Samhällsbyggnadskontorets svar:

Plankartan reglerar att byggnader ska ges en omsorgsfull gestaltning med hänsyn till planområdets exponerade läge mot E6 samt mot intilliggande bostadsområde. Vidare ska byggnader ges en tydlig entré mot bostadsområdet. Att styra gestaltningen ytterligare anses inte vara nödvändigt. I nuläget finns inga exploatörer varför det heller inte går att föra en diskussion om gestaltning av kommande bebyggelse. Det går därför inte att säga vilken typ av verksamhet som kommer att etablera sig på platsen. Användningen Z reglerar vilken typ av verksamhet som får etableras. Att utreda hur detaljplanen ska verkställas gällande bebyggelse är inte heller inte möjlig på grund av avsaknaden av exploatör.

Planförslaget har reviderats och högst tillåtna nockhöjd varierar nu mellan 12 – 14 meter. Detta gör att området bättre harmoniserar med omgivande miljö samtidigt som det möjliggör för verksamheters behov.

- **Oro för skuggpåverkan i och med uppförande av ny bebyggelse.**

Samhällsbyggnadskontorets svar:

Enligt utförd sol- och volymstudie kommer fastigheter närmast Stora Bäcksleden att påverkas av skuggning, framförallt under vår och till viss del sommar. Till granskningsskedet har nockhöjden sänkts till 14 och 12 meter för att minska omgivningspåverkan.

Synpunkter kopplade till oro för sättningar/skador på befintlig bostadsbebyggelse i samband med en byggnation av området.

Samhällsbyggnadskontorets svar:

Kungsbacka kommun har gjort bedömningen att utförd geoteknisk utredning är tillräcklig för att utreda områdets lämplighet i avseendet geotekniska förhållanden. I samband samråd och granskning får statens geotekniska institut ta del av planhandlingarna. De tittar specifikt på frågor som rör geoteknik. I detta fall har de inte kommenterat frågan kring hur omkringliggande bebyggelse påverkas. Kommunen gör därför bedömningen att det inte är nödvändigt att undersöka frågan kring påverkan på omkringliggande byggnader.

När en byggherre fått ett beviljat bygglov ska kommunen även genomföra ett tekniskt samråd. I Boverkets byggregler står följande:

”Om schaktning, fyllning, pålning, sprängning eller andra markarbeten kan komma att påverka byggnaden eller andra närbelägna byggnader, vägar och markanläggningar, ledningar i mark eller andra anläggningar under mark negativt ska skaderiskerna förebyggas”.

Kommunen brukar i regel följa upp ovanstående genom att begära in en riskutredning. Stora bäcksleden har bärighetsklass 1 vilket innebär att vägen är dimensionerad för att klara transporter på 64 ton.

Ändringar

Plankarta

- Nockhöjden har ändrats från 20 – 16 meter till 14 – 12 meter.
- Planbestämmelsen f₁ har förtydligats med att bestämmelsen även gäller med hänsyn till närliggande bostäder.
- Plankartan har uppdaterats med avgränsning för utfartsförbud.
- Plankartan har uppdaterats med aktualitetsdatum för kartunderlag.
- Planbestämmelsen f₂ ursprungliga betydelse ” Skyltar vid infart till verksamhetsområdet får endast bestå av en samlingskylt för verksamma företag inom planområdet. Skylten får maximalt uppföras till en höjd av 4 meter.” har tagits bort då Kungsbacka kommuns skyltprogram redan reglerar skyltning.
- Planbestämmelsen f₂ har ersatts med följande skrift ”Huvudentréer ska vara vända mot Stora Bäcksleden”.
- Plankartan har kompletterats med en administrativ bestämmelse om att det är kommunalt huvudmannaskap.

Planbeskrivning

- Syftet med detaljplanen har reviderats och det anges inte längre att en del av syftet är att skapa en visuell buffert mot E6 för närboende.
- Avsnittet *Nya bebyggelsens placering och utformning* har uppdaterats med bilder från sol- och volymstudie.
- Avsnittet *Dagvatten* har uppdaterats med information om dikningsföretag samt hur dagvattenlösning förhåller sig till den.
- Avsnittet *Trafik* har uppdaterats med information om hur planförslaget påverkar Trafikverkets anläggning.
- Avsnittet *avfall* har uppdaterats med information om krav på vändplan.
- Avsnittet *Buller* har uppdaterats med information om riktvärden för verksamheter samt uppdateras utifrån framtagna bullerutredning.
- Avsnittet *Miljökonsekvenser* har uppdaterats.
- *Genomförandebeskrivningen* har uppdaterats.

Ida Lennartsson
Verksamhetschef Plan

Björn Vikström
Planarkitekt