

## Samrådsyttrande över förslag till detaljplan för verksamheter inom Varla 2:198 m.fl., Kungsbacka kommun

### Ärendet

Planområdet ligger mellan E6:an och norra delen av Kungsbacka stad. Planområdet är omgärdat av E6:an i väster och ett verksamhetsområde i norr. Öster om planområdet ligger ett bostadsområde och i söder ligger en friliggande villa. Planområdet består i dag av ej brukad jordbruksmark på cirka 3,7 hektar och ägs av Kungsbacka kommun och privata fastighetsägare.

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra utveckling av verksamhetsområde i ett skyltläge längs med E6:an och samtidigt erbjuda boenden i närområdet en visuell buffert mot E6:an. Detaljplanen syftar även på att skapa ett verksamhetsområde som inte påverkar närboende negativt utan snarare i en positiv bemärkelse i form av utformning och gestaltning.

Planförslaget har behandlats på Länsstyrelsens plangrupp den 5 november 2020 med länsstyrelsens sektorsföreträdare.

### Gällande regleringar

Östra delarna av planområdet är planlagt för park. Övriga delar av planområdet omfattas inte av detaljplan.

Ett planprogram har tagits fram för området. Det godkändes av kommunstyrelsen i Kungsbacka den 29 maj 2018.

I den fördjupade översiktsplanen för Kungsbacka stad är området utpekad för utbyggnad av företag och service.

### Synpunkter på sådant som kan aktualisera prövning

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § plan- och bygglagen (PBL) och nu kända förhållanden att ändringen av detaljplanen enligt förslaget kan komma att prövas.

Länsstyrelsen befarar att:

- riksintresse enligt miljöbalken påtagligt kommer att skadas,
- miljökvalitetsnormer enligt miljöbalken inte iakttas,

2020-12-03

402-7672-20

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

Länsstyrelsen befarar inte att:

- reglering av mellankommunala frågor inte samordnas på ett lämpligt sätt,
- strandskydd enligt 7 kap MB upphävs i strid med gällande bestämmelser,

### **Riksintresse – Natura 2000-området Kungsbackafjorden**

I yttrande över planprogrammet framfördes information om Natura 2000 och angav att slutrecipient för området är Kungsbackafjorden, som är ett Natura 2000-område. Kommunen nämner Sandsjöbacka som ett sådant område, men inte Kungsbackafjorden. Av planbeskrivningen bör framgå hur Kungsbackafjordens Natura 2000-område påverkas och hur man har kommit fram till detta. Görs bedömningen att planerade åtgärder på ett betydande sätt kan påverka miljön i Natura 2000-området, krävs en tillståndsprövning enligt 7 kap. 28 a § miljöbalken. Bedömningen behöver ta hänsyn till kumulativa effekter från andra pågående och planerade verksamheter.

### **Miljö kvalitetsnormer**

I och med att en stor yta som tidigare varit genomsläpplig kommer att hårdgöras vid ett genomförande av detaljplanen så kommer mängden dagvatten som behöver hanteras att öka. Länsstyrelsen anser att dagvattenhanteringen för planen behöver specificeras tydligare i planbeskrivningen då det annars är svårt att bedöma hur ett genomförande av planen kan komma att påverka MKN för recipienten samt Natura 2000-området Kungsbackafjorden.

### **Riksintresse för kommunikationer**

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.

### **Risk för ras, skred och erosion**

De geotekniska förutsättningarna behöver klargöras bättre till granskningen. Se mer i SGI:s yttrande. Åtgärder som krävs för att uppnå tillfredställande stabilitet i området måste säkerställas i detaljplanen.

2020-12-03

402-7672-20

**Hälsa och säkerhet – buller**

I planbeskrivningen sägs att verksamheterna inom planområdet inte får vara störande för omgivande bostadsbebyggelse vilket innebär att verksamheter som bidrar till ökat buller ej får förekomma. I miljöutredningen sägs att det finns ett bostadshus i direkt anslutning till aktuellt område i söder samt ett större bostadsområde öster om Stora Bäcksleden, i vilket de närmast belägna bostäderna ligger ca 50 m från aktuellt område, samt att en bestämmelse ”Bullernivån vid befintliga, kringliggande bostäder får inte överstiga 50 dBA, 45dBA kvällstid, helg etc och 40dBA nattetid” rekommenderas att införas som en planbestämmelse.

Buller från godshantering vid lastkajer räknas som verksamhetsbuller. En bullerberäkning bör göras som visar att kraven för verksamhetsbuller klaras vid bostäderna som ligger nära verksamhetsområdet, se Naturvårdsverkets Vägledning om industri- och annat verksamhetsbuller, rapport 6538, april 2015. Länsstyrelsen kan inte se att den planbestämmelse som rekommenderas i miljöutredningen finns med i plankartan. För att riktvärdena för verksamhetsbuller ska klaras kan skyddsåtgärder krävas, t.ex. att lastkajerna inte lokaliseras mot bostäderna öster och söder om verksamhetsområdet. Sådana skyddsåtgärder bör säkerställas i planen.

**Råd om tillämpningen av PBL och MB****Planbestämmelser**

Enligt Boverkets allmänna råd betecknas Z med beige färg. Färgen på aktuell plan är mer gul och läses snabbt in som mark för bostadsbebyggelse. För tydlighets skull bör färgen skilja sig mer från den gula bostadsfärgen.

**Biotopskydd**

Kommunen anger i planbeskrivningen på sidan 19 att det generella biotopskyddet enbart gäller i aktivt brukad jordbruksmark. För biotoper som faller under definitionen för allé gäller skyddet alltid, biotopen måste inte ligga i jordbruksmark. När det gäller biotopen pilevall krävs det i vissa fall inte att den ligger i jordbruksmark. För öppna diken stämmer det att de måste ligga i jordbruksmark. Men i Naturvårdsverkets vägledning om biotopskyddsområden (handbok 2012:1) anges på sidan 40, under rubriken 6.3.3. När skyddet upphör, vad som händer vid ändrad markanvändning. Där anges att skyddet upphör att gälla när biotoper, som enligt definitionen i förordningen om områdesskydd ska vara belägna i jordbruksmark, helt omges av mark som omfattas av skogsvårdslagens bestämmelser. Det anges även att skyddet upphör när dessa biotoper helt omges av mark som omfattas av ”annan lagstiftning som innebär att marken inte längre används som jordbruksmark”.

Av fastighetssök framgår följande:

2020-12-03

402-7672-20

- Fastigheten Varla 2:198 är taxerad som lantbruksenhet. I taxeringsinformationen anges under värderingsenheter att 4 ha av fastigheten är åkermark och 10 ha är betesmark.
- Varla 1:4 är taxerad som lantbruksenhet. I taxeringsinformationen anges under värderingsenheter att 2 ha av fastigheten är åkermark.

På flygbild från innevarande år ser dessa fastigheter vidare ut att bestå av relativt öppen mark och inte vara igenvuxna i sådan omfattning att de är omöjliga att bruka. Det förefaller främst vara igenväxt i en sydlig, mindre del av planområdet. I miljöutredningen anges på sidan 29 att det är tveksamt om dikena omfattas av biotopskydd.

Kommunen behöver om det finns rader av träd i planområdet, bedöma och motivera om dessa omfattas av biotopskydd, då de inte måste ligga i jordbruksmark för att omfattas. Kommunen behöver vidare redogöra för vad de baserar sin bedömning på, att de öppna dikena inte längre omfattas av biotopskydd. T.ex. genom att ange vilken annan lagstiftning enligt informationen ovan marken runt dikena numera omfattas av. Om kommunen funnit stöd i rättspraxis för bedömningen att marken måste vara aktivt brukad bör det anges vilken sådan det handlar om. I och med att det i handlingarna anges att tveksamhet råder, förefaller kommunen inte ha utrett frågan tillräckligt.

Enligt 2 kap. 3 § plan och bygglagen (2010:900) ska planläggning ske med hänsyn till natur- och kulturvärden. Det innebär att förekomst av biotopskyddsområden ska beaktas vid framtagande av detaljplaner och utgöra en av planeringsförutsättningarna. Om genomförandet av en detaljplan innebär risk för skador på ett biotopskyddsområde behövs en dispens från biotopskyddsbestämmelserna, vilket kräver särskilda skäl. Särskilda skäl för dispens kan t.ex. vara ett angeläget behov av bostadsbyggande, där det inte finns några lämpliga alternativa lösningar. Vid framtagandet av en detaljplan bör det utredas vilka särskilda skäl som kan åberopas i en kommande dispensansökan. Exploateringar bör dock alltid planeras med så stor hänsyn som möjligt till skyddade biotoper och miljön i övrigt. För att avgöra om en dispens kan meddelas eller ej görs en avvägning i det enskilda fallet, mellan skadan en åtgärd eller verksamhet innebär på ett biotopskyddsområde och tyngden i de skäl som anges för att vidta densamma. Som en del i avvägningen bör en inventering och beskrivning av naturvärdena hos förekommande biotopskyddsområden utföras. Vid avvägningen ska också hänsyn tas till om det finns andra lämpliga alternativ som inte innebär skada på biotopen. Om exploateringen inte kan utföras på ett sådant sätt att biotopen bevaras bör det framgå varför. Vidare bör det framgå hur biotopskyddets syfte kan tillgodoses även om biotopen tas bort. En föreslagen kompensationsåtgärd vägs inte in i bedömningen och är inte ett särskilt skäl.

Skyddade biotoper som kommer att vara kvar i planområdet bör ges ett skydd i plankartan. En gränsmarkering bör dessutom läggas in i plankartan.

2020-12-03

402-7672-20

**Arkeologi**

Kungsbacka kommun har till länsstyrelsen inkommit med en begäran om samråd om detaljplan för fastigheten Varla 2:198 och 2:230. Inom det nu aktuella detaljplaneområdet utförde Riksantikvarieämbetet 2009 en arkeologisk utredning för att fastslå om det inom planområdet fanns några under mark dolda fornlämningar. Utredningen förtogs i det nu aktuella planområdets centrala och södra delar. Utredningen resulterade i att inga lämningar som föranleder ytterligare arkeologiska insatser påträffades i de centrala och södra delarna av planområdet. Därför har länsstyrelsen ur arkeologisk synvinkel inget att invända mot det planerade arbetsföretaget. Vidare gör länsstyrelsen bedömningen att den norra delen av det nu aktuella planområdet, vilket ej berördes av den arkeologiska utredningen 2009 då marken här var för sank för att utredas, ej behöver underkastas ytterligare arkeologiska insatser då sannolikheten för arkeologiska lämningar inom denna yta bedöms som låg.

Länsstyrelsen vill dock påminna om kulturmiljölagen 2 kap 10 § lagen (1988:950), vilken innebär att om fornlämning påträffas under grävning eller annat arbete, skall arbetet avbrytas och förhållandet omedelbart anmälas till länsstyrelsen

**Miljöbedömning**

Länsstyrelsen är enig i kommunens bedömning att en miljöbedömning inte behövs för aktuell detaljplan.

**Vattenverksamhet**

Kommunen nämner att det finns diken i området. Om dessa utgör ett vattenområde (ett område som vid högsta förutsebara vattenstånd täcks av vatten), bör bestämmelserna om vattenverksamhet beaktas. Bestämmelser om vattenverksamhet finns i 11 kap. miljöbalken och i lagen med särskilda bestämmelser om vattenverksamhet (1998:812). Åtgärder som innebär t.ex. avvattning av mark samt grävning eller uppförande av en anläggning i ett vattenområde utgör vattenverksamheter som kan kräva ett tillstånd eller en anmälan. Vid avledning av dagvatten till nedströms liggande vattenområden, såsom diken eller andra vattenområden, är det viktigt att ägare till sådana vattenanläggningar eller -områden kontaktas och att dessa medger eventuella ökade flöden eller påverkan på vattenanläggningar utanför planområdet. Om en överenskommelse med ägare till vattenanläggningar som påverkas av t.ex. ökade flöden inte kan träffas kan frågan behöva tillståndsprövas i domstol. Om ett dikningsföretag berörs krävs i regel omprövning om man ändrar företagens båtnadsområde eller flödesmängder till företaget.

I planbeskrivningen anges att dagvatten från planområdet avleds norrut till Hallabäcken. Bäckens är en del av dikningsföretaget "Hallabrobäcken rf 1921, Arendal, Varla och Gröninge". Det anges inte i planbeskrivningen hur detta bedöms påverkas. Vidare framgår det inte om dikningsföretaget kontaktats med anledning av framtagandet av detaljplanen.

2020-12-03

402-7672-20

**Trädrad**

Den trädrad utefter Stora Bäcksleden som nämns i planbeskrivningen kan uppföras i syfte att skapa en trevligare vy för boende i anslutning till området. Länsstyrelsen anser att det är mycket bra idé och så angelägen att den bör säkerställas i detaljplanen. Särskilt då dagvattenutredningen också trycker på vikten av att planera in grönska i området för dagvattenhanteringen skull.

**Genomförandefrågor**

Se lantmäteriets synpunkter.

**Medverkande i beslutet**

Detta ärende har beslutats av länsarkitekt Cecilia Engström efter föredragning av planarkitekt Josefine Carlsson.

Cecilia Engström

Josefine Carlsson

*Detta yttrande har godkänts digitalt och saknar därför namnunderskrifter.*

**Kopia:** SGI: [sgi@swedgeo.se](mailto:sgi@swedgeo.se)

Trafikverket: [trafikverket@trafikverket.se](mailto:trafikverket@trafikverket.se)

**Så här hanterar länsstyrelsen personuppgifter**

Information om hur vi hanterar dessa hittar du på [www.lansstyrelsen.se/dataskydd](http://www.lansstyrelsen.se/dataskydd).