

Datum
2022-01-03Diarienummer
BN 2018-00026 **Kungsbacka**

Detaljplan för verksamhet, del av Varla 2:198 samt Varla 2:230

Genomförande

Byggnadsnämnden beslöt 2018-11-15 § 305 att genomföra granskning av detaljplaneförslaget. Detaljplaneförslaget har varit utställt för granskning i Stadshuset i Kungsbacka samt på kommunens hemsida under tiden 17 juni till 29 juli 2021.

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

Planförslaget syftar till att möjliggöra utveckling av verksamhetsområde i ett skyltläge längs med E6:an. Detaljplanens syfte är även att skapa ett verksamhetsområde som inte påverkar närboende negativt utan snarare i en positiv bemärkelse i form av utformning och gestaltning.

Sammanfattning

Under granskningstiden inkom 20 skrivelser. Inkomna synpunkter berör i huvudsak trafik, buller och byggnadsvolymer. Övriga synpunkter finns på Samhällsbyggnadskontoret. Två skrivelser som lämnades vid samrådsskedet omhändertogs inte i samrådsredogörelsen varför de omhändertas i granskningsutlåtandet.

Kontoret har bedömt att planförslaget ska revideras. Revideringen innebär att högsta nockhöjd sänks från 14 meter till 12 meter. Framförda synpunkter har i övrigt kunnat beaktas genom mindre ändringar i planhandlingen. Eftersom revideringen inte innebär någon väsentlig ändring av förslaget erfordras inte någon ny granskning.

Fastighetsägarna 1–13 har lämnat synpunkter som inte tillgodosetts.

Vidare föreslås yttrande nummer 5 från fastighetsägare 1 översändas till förvaltningen för Teknik för kännedom.

Inkomna synpunkter och förvaltningens kommentarer

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

Statliga och regionala myndigheter

1. Länsstyrelsen

Länsstyrelsens yttrande bifogas.

Kommentar:

Geoteknik

En kompletterande geoteknisk utredning har tagits fram för att besvara framförda synpunkter från SGI. För mer information, läs kommentar under SGI.

Buller

Det finns ännu ingen tydlig exploatör och att utreda eventuellt verksamhetsbuller är därmed inte möjligt. En eventuell bullerutredning för verksamhetsbuller blir därför högst osäker. Istället har planbeskrivningen ett avsnitt gällande buller och vilka bullervärden kommande verksamhetsutövare behöver förhålla sig till. Dessa värden är sedan dem som gäller i samband med bygglovsansökan och tillsyn av verksamheter.

Natura 2000

Utveckling av verksamhetsmark medför ofta en förändring av ytvattnets karaktär och detaljplanens föreslagna dagvattensystem har projekterats för att nå en effektiv rening. Dagvattnet från det planområdet utgör en liten andel av det totala flödet och föroreningstransport till recipienten och en ännu mindre andel av tillförseln till Kungsbackafjorden. Dock bidrar planalternativet med större mängd föroreningar för flera ämnen jämfört med dagens oexploaterade yta så det är av stor vikt att föreslagna åtgärder eller motsvarande genomförs för att minska den totala belastningen till recipienten. Dagvatten från planområdet efter exploatering och rening i föreslagen dagvattendamm bedöms, utifrån undersökta parametrar, inte enskilt påverka möjligheten att nå god ekologisk eller kemisk status i vattenförekomsten Kungsbackaån i sin helhet. Inte heller bedöms längre nedströmsliggande vattenförekomster som Kungsbackafjorden påverkas. Dagvattenutredningen gör bedömningen gentemot miljö kvalitetsnormerna vilket kan anses relevant och jämförbart för målet om gynnsam bevarandestatus för Natura 2000-området Kungsbackafjorden.

2. Lantmäteriet

Lantmäteriet har inga synpunkter på planförslagets handlingar.

3. Trafikverket

Trafikflöde

Trafikverket noterar att i planhandlingarna står det att ”en analys med Trafikverkets trafikstringsverktyg pekar mot att årsdygnstrafiken kommer att öka med cirka 1 800 inklusive nyttotrafik.”

Kommunens kapacitetsberäkning (Afry, 2020-02-01) för cirkulationsplats Varlavägen–Arendalsleden ”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”. Prognosår bör vara minst 20 år efter planområdet tas i bruk.

Geoteknik

Trafikverket noterar att ”Kungsbacka kommun anser att bedömningen av stabiliteten som utförts av konsult är tillräcklig”. Kommunen måste säkerställa att stabiliteten för E6 inte försämras som följd av planförslaget.

Trafiksäkerhet

Trafikverket välkomnar att kommunen har tagit bort planbestämmelsen om skyltläge och därför tas bort möjligheten att placera skyltar i ett läge som kan minska trafiksäkerhet.

Övrigt

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

Kommentar:

En geoteknisk utredning har tagits fram. Utredningen visar att Trafikverkets anläggning inte påverkas av planförslaget.

Planförslaget har aldrig omfattat planbestämmelser gällande skyltläge. Till granskningskedet togs planbestämmelse gällande skyltar vid infart bort då denna planbestämmelse ansågs onödig med tanke på kommunens skyltprogram. Planförslaget omfattar fortfarande planbestämmelse om skydd mot störningar vilken anger att skyltanläggningar och ljusanordningar eller andra anordningar som kan inverka störande på biltrafik inte får uppföras.

4. SGI

I tidigare yttrande framförde SGI att stabiliteten för bullervallen och tryckbanken väster om planområdet behöver klargöras. Stabiliteten har enligt uppgift i [2] beräknats med 2 - till 3-faldiga säkerhetsfaktorer i en handling daterad 1988-01-08. Vidare antas i [2] att resultaten i handlingen från 1988 är giltiga idag och att bullervallens stabilitet mot skred är fullgod. Då handlingen från 1988 ej bifogats underlaget saknas redovisning av stabilitetsberäkningarna för bullervallen. SGI kan därför inte ta ställning till om vi delar bedömningen i [2] avseende bullervallens stabilitet. SGI kvarhåller därför synpunkten från samrådsskedet om att stabilitetsberäkningarna ska bifogas planhandlingarna.

Under samrådsskedet efterfrågade SGI ett förtydligande av om det kommer utföras schakter eller nivåförändringar i anslutning till tryckbanken med den ovanliggande bullervallen som kan påverka stabiliteten för planområdet. I [4] anger kommunen att planbeskrivningen har uppdaterats med upplysning om att stabiliteten för bullerskyddsvallen kan behöva utredas ytterligare i samband med

projektering samt att kommunen vid beviljat bygglov kommer genomföra ett tekniskt samråd. SGI överlåter till kommunen och länsstyrelsen att bedöma om vidtagna åtgärder är tillfyllest eller om det erfordras planbestämmelser för att säkerställa att stabiliteten för planområdet är tillfredsställande vid utförande av schakter intill bullervallen.

[2] ritning G 102 redovisas ett skrafferat område där schaktrestriktioner rekommenderas med avseende på bullervallens stabilitet. Detta område täcker stora delar av planområdet SGI anser att detta område behöver tydliggöras i planen. Under samrådsskedet ansåg SGI att stabiliteten för dagvattendammen behöver klarläggas under planprocessen för planerade förhållanden. I [4] svarar kommunen att dagvattendammens stabilitet ryms i de sammanfattande rekommendationer som ges i [2]. Vidare bedömer kommunen att dagvattendammens lokalstabilitet är en fråga för framtida projektering. SGI är medveten om att det är olämpligt att dubbelreglera frågor som omhändertas av EKS:erna men ställer frågan till kommunen och länsstyrelsen om man har påvisat markens lämplighet (enligt PBL) för den planerade bebyggelsen om sådana frågor senareläggs till projekteringskedet. I nu redovisade handlingar finns inga beräkningar som redovisar dagvattendammens stabilitet mot planområdets kvartermark eller intilliggande fastighets parkering (utanför planområdet). SGI kvarhåller därför synpunkten från samrådsskedet.

Under samrådsskedet efterfrågade SGI ett klarläggande av stabiliteten för vägbanken till Stora Bäcksleden vid planområdets sydöstra gräns. Detta p.g.a. att vägbanken ingår i ett utpekat akksamhetsområde i SGU:s översiktliga kartlager över områden med förutsättningar för skred. Kommunen antar att stabiliteten är tillfredsställande utan att redovisa underlag för detta antagande. SGI anser därför fortsättningsvis att bankens stabilitet inte är klarlagd för befintliga och planerade förhållanden samt att det är oklart om det finns behov av eventuella schaktrestriktioner intill vägbanken. SGI kvarhåller därför synpunkten från samrådsskedet.

Kommentar:

Inför antagande av detaljplanen har Sweco utfört en kompletterande geoteknisk utredning. Tidigare utredningar har även delvis arbetats in i Swecos rapport. Tre sektioner har beräknats avseende stabilitet, däribland bullerskyddsvallen/tryckbankens stabilitet. Samtliga beräknade sektioner i utredningen visar en erforderlig säkerhet mot brott i jord. Vid ett senare skede kommer ytterligare stabilitetsutredningar att krävas beroende på olika lastfall med mera.

Ett säkerhetsavstånd kommer eventuellt att erfordras från tryckbanken vid schakt eller ledningsdragning. Säkerheten mot brott i jord är idag fullgott (F_c odrän-1,93) och F_{ckomb} 1,78) så som geometrierna utan schakt ser ut idag. Vid djupare schakter än en meter inom 0-10 meter från tryckbanken ska ytterligare beräkningar göras i detaljprojekteringen för att säkerställa att tryckbanken/ bullervallen ej riskerar att skadas. Detta bedöms som fullt möjligt att räkna hem. Större ledningsstråk eller djupare schakter generellt rekommenderas att inte läggas parallellt intill tryckbanken för att undvika detta problem. Det bedöms dock som möjligt att utföra grundare schakter närmre tryckbanken för exempelvis avbaning av matjord. Då planområdet kommer att anpassas mot

industri kommer flertalet byggnader att pålas. Om så sker kommer byggnaderna ej heller att påverka vallens funktion. Med hänsyn till ovanstående bedömer kommunen att skrafferat område ej behöver tydliggöras då planbeskrivningen kompletterats med säkerhetsavstånd gällande schakter enligt utförd utredning.

I södra delen av området är säkerheten mot brott i jord god. Dock kommer ytterligare detaljerade utredningar att krävas om belastningen/ dygnstrafiken ökas eller om vägens geometri ändras. Det kan eventuellt bli aktuellt att förstärka vägen med tryckbankar, främst på västra sidan av vägen.

Säkerheten mot brott i jord mot planerad damm är god med nu antagna geometrier och indata. Ytterligare beräkningar är dock nödvändiga vid förprojektering men det bedöms i dagsläget som rimligt att kunna räkna hem. I detaljprojekteringen kan djup och avstånd mellan dammen och Trafikverkets anläggning att finjusteras.

Det bedöms som att användandet av planområdet är optimerat i och med att dammarna har lagts i norr med tanke på markgradienterna samt jordlagerförhållandena. I norr är jordarna mer sättningsbenägna än inom övriga området då de i norr består av bl.a. gyttja. Det kommer dock säkerligen att krävas pålning inom planområdet då lerjordarna, generellt, ligger inom intervallet >10 kPa extremt låg (Nord) och mycket låg 10-20 kPa (mitt och syd). Ur det hänseendet är det dock klokt att placera industrier och vägar i mitt och syd inom området och fördröjningsmagasinen i norr.

Sakägare

5. Fastighetsägare 1

1. Bullerproblematiken

Fastighetsägare anser att förslaget inte bidrar till förbättring avseende buller, utan snarare en försämring. Utredningsunderlaget som ligger till grund för bullerberäkningarna är teoretiska i jämförelse med faktiska trafikräkningar. Det finns inget som tyder på att det gjorts någon trafikräkning på den berörda sträckan Stora Bäcksleden vid den punkt där ny anslutning av väg till det nya området planeras.

Resultatet av trafikbelastningsutredningen visar att leden har en begränsning på 560 fordon/timme. Utifrån 2009 års beräkning fram till idag så har det varit en stor förändring. Många som bor i Vallda/Lerkil samt Särö väljer idag att köra via Stora Bäcksleden då det är hög trafikbelastning från väg 158 till Kungsbacka under delar av dygnet. Med det presenterade faktaunderlaget så måste det till ett bullerskydd för fastigheterna längs med Stora Bäcksleden och även ett bullerskydd längs E6.

Utgångspunkten med det befintliga utredningsmaterialet gällande Stora Bäcksleden är att bullerberäkningen bör utgå från hög till maximal belastning på leden och även E6. Utifrån det lägga fram en uppdaterad handlingsplan för vilka åtgärder som borde göras. Tar man bort ängen och annan grön växtlighet så ökar decibeltalet 6 dBA per 50 löpmeter avverkad och barlagd mark enligt tidigare utredningar. Byggnaderna ska beläggas med bullerabsorbent och dränasfalt ska väljas utifrån det som ger bäst bullerabsorbent även här. Det finns material för vägbanor och fastighetsbeklädnad när det gäller detta. Enligt Trafikverkets normer och riktvärden så faller redan idag befintligt buller över de gränsvärde från E6 och åtgärder kommer att tvingas utföras i samråd enligt "Infrastrukturpropositionen 1996/97:53"

I övrigt så hänvisar fastighetsägare till vad Miljö & Hälsoskydd skriver i sitt yttrande

2. Trafiken

Trafiksituationen är påtaglig på Stora Bäcksleden och intensiteten i trafiken har ökat de senaste åren. Barn och ungdomar som använder gång- och cykelvägen behöver korsa Stora Bäcksleden och en mängd av dem använder sig av vägen för att ta sig till Hamravallen. Dessa barn och ungdomar behöver passera vägen vilket oroar boenden.

Om planförslaget revideras kan bullerskyddsvallen byggas om och en väg kan uppföras längs med insidan av E6. Detta ger större ytor för ankommande godstrafik. Det innebär även att tillkommande trafik på Stora Bäcksleden undviks mer än nödvändigt.

Fastighetsägaren anser att Energigatan bör förlängas söderut längs E6. Det blir en naturlig lösning och minskar trafikbelastning på Stora Bäcksleden samt minskar risken för barn och unga.

3. Solen och ljuset & vatten

Redovisningen av hur fastigheter påverkas av skuggning är bristfällig. Det kommer inte finnas något förhandlingsutrymme om utförandet och dess påverkan på fastigheten. Installation av förnybar energi och andra miljövänliga lösningar blir meningslösa vid skuggning. Utseendet på området framstår som ett partihandelsområde. Utöver detta så kommer värdet på fastigheterna att påverkas och det kommer naturligtvis inte att tillåtas ske.

Enligt RCP4,5 och RCP8,5-scenarier för Kungsbacka kommer framtida nederbörd att öka markant under vinter. 15-25% jämfört med beräkningsperiod 1961-1990. För 1991-2013 uppvisar stora likheter med framtida beräkningsmodell. Planförslaget beskriver inte påverkan för befintliga fastigheter och befintliga problem med avrinning inom fastigheter ska lösas. Kontakt med kommunen om detta har hitintills inget annat än avisande och ansvarsbefriande uttalanden kommit och eventuellt att det är dålig ekonomi. De rör som ligger längs Stora Bäcksleden behöver uppgraderas för att villaägare ska kunna få dränering av sina tomter och en hållbar situation. Det är ju mycket märkligt att man planerar att bygga ett helt nytt område när man inte anser sig ha resurser att byta ett rör för att åtgärda och minska de problemen. Dikena längs Stora Bäcksleden är vid nederbörd stundom små sjöar med vatten som ligger i flera dagar.

Sammanfattningsvis yrkar fastighetsägare följande

- att bullernivåerna vid en etablering av verksamheter minskar, både från E6 och Stora Bäcksleden.
- att infarten blir via Energigatan med lastning och lossning av gods sker på sida som vetter mot E6.
- att ett transparent bullerskydd installeras på Stora Bäcksleden samt längs E6.
- att bygghöjden och byggnationen i övrigt harmoniserar med nuvarande bebyggelse vilket innebär max 10 meter nockhöjd och ingen ljuspåverkan på fastigheten.
- att det i detaljplanen säkerställs att servitut eller likvärdig finns för begränsningar av vilken verksamhet som får bedrivas och när på dygnet och att fastighetsägare till Varla 2:78 har någon garanti som gäller över tid.
- att byggloven för verksamhetslokalerna noggrant specificeras och där stor hänsyn tas och konsekvensanalys görs som kan påverka fastigheten Varla 2:78 med flera.
- att bullerskyddet längs Stora Bäcksleden samt E6 byggs enligt önskemål/krav.

Kommentar:

För samhällsbyggnadskontorets kommentar kopplat till buller, trafik, bebyggelse och skuggning – se samlat utlåtande på sidan 30-34.

Vad beträffar "Infrastrukturpropositionen 1996/97:53" gäller denna vid nybyggnation av bostäder eller vid nybyggnation eller väsentlig ombyggnad av trafikinfrastruktur. Den beskriver även att bullerreducerande åtgärder för bostäder ska vidtas vid 65 dBA eller mer i ekvivalentnivå utomhus vid fasad. Med anledning av att planförslaget varken gäller nybyggnation av bostäder eller nybyggnation eller väsentlig ombyggnad av trafikinfrastruktur gäller riktvärdet 65 dBA vid fasad.

Problem invid och ledningarna längs med Stora Bäcksleden hanteras inte inom arbetet med planförslaget. Planområdet rinner inte av i riktning mot Stora Bäcksleden och planeras inte att kopplas på befintliga dagvattenledningar. Detaljplanen kommer inte heller att blockera möjligheterna att dra nya dagvattenledningar mot recipienten i det aktuella avrinningsområdet om det skulle visa sig nödvändigt. Uppgifterna har vidarebefordrats till arbetsgruppen för kommunens dagvattenplanering.

Detaljplanen reglerar att verksamheten inte får vara störande. Vidare finns det riktlinjer i planbeskrivningen som beskriver hur stor påverkan verksamheter får ha gällande buller.

6. Fastighetsägare 2

Fastigheten Varla 2:79 ligger i ett utsatt läge i förhållande till vad planförslaget möjliggör och det är glädjande att kommunen har tagit till sig av kritiken angående byggnaders höjd. Höjden på byggnaderna är dock fortfarande höga och harmoniserar inte med nuvarande bebyggelse utan bör regleras till max 10 meter för att harmonisera mot nuvarande bebyggelse. Även en nockhöjd på 14 meter kommer få negativ påverkan på fastigheten med mindre solinstrålning och motverkar möjligheten att placera solceller på taket.

Planförslaget måste minska bullret från E6 och inte lägga på ytterligare bullernivåer med trafik på Stora Bäcksleden. Förvaltningen för miljö och hälsoskydd har påpekat i sitt yttrande över planförslaget att större hänsyn måste tas till bullerproblematiken i området. Världshälsoorganisationen rekommenderar, utifrån negativa hälsoeffekter av buller, att trafikbuller ej bör överstiga 53 dB utomhus.

Att skapa infarter för tung trafik över nuvarande gång och cykelväg måste anses vara förkastligt. Gång- och cykelvägen är en säker väg för barn och ungdomar att gå till Hamravallen. Infarten till det nya området skall gå via en förlängning av Energigatan genom överenskommelser med de privata markägarna. Det blir då naturligt att lastning och lossning sker på sida som vetter mot E6. Blir ut och infart via Stora Bäcksleden kommer tung trafik störa omgivningen dygnet runt med höga ljud vid inbromsning och acceleration. Även belysning från trafik som ska till och från planområdet kommer att gå rakt in i vissa av bostäderna vid utfart.

I detaljplanen finns förslag om en rad med träd längs Stora Bäcksleden. Detta skall regleras i planen då det finns en tidigare detaljplan där det finns beslut om att en remsa på 10 meter längs Stora Bäcksleden skall vara parkområde. Finns med i det beslut kommunstyrelsen fattade i maj 2018 men planen är sedan 1975. För övrigt hänvisar vi till Varla Villaförenings yttrande som vi helt står bakom. Kommer kommunen inte tillgodose våra synpunkter kommer detaljplanen att överklagas till högre instans med en fördröjning av detaljplanen som följd.

Fastighetsägaren yrkar följande:

- Att nytt verksamhetsområde etableras så att bullernivåerna minskar från trafiken både vad gäller E6 och Stora Bäcksleden.
- Att infarten blir genom en förlängning av Energigatan och inte via nya infarter från Stora Bäcksleden.
- Att bygghöjden harmonisera med nuvarande bebyggelse, vilket innebär max 10 meter i nockhöjd.
- Att transparent bullerskydd sätts mellan fastigheterna om de inte kan läggas omlott
- Att det anläggs en rad med träd och ett grönområde mellan fastigheterna och Stora Bäcksleden, enligt beslut i tidigare detaljplan.

Kommentar:

För samhällsbyggnadskontorets kommentar – se samlat utlåtande på sidan 30-35.

Även om världshälsoorganisationen anser att trafikbuller ej bör överstiga 53 dBA är detta ett värde som Kungsbacka kommun inte kan förhålla sig till. Vid planering ska Kungsbacka kommun förhålla sig till svensk lag och svenska riktlinjer.

7. Fastighetsägare 3

Fastighetsägaren ställer sig bakom inskickat yttrande från Varla villaförening. Speciellt anser fastighetsägaren att en förlängning av Energigatan är viktig för att avlasta trafik på Stora Bäcksleden.

Kommentar:

För samhällsbyggnadskontorets kommentar kopplat till Varla villaförening, se kommentar under yttrande 18.

För samhällsbyggnadskontorets kommentar kopplat till infart via Energigatan – se samlat utlåtande på sidan 30-31.

8. Fastighetsägare 4

Summering

- Att detaljplanen uppfyller de intentioner kommunen hade i de kontakter Villaföreningen hade med representanter från kommunen för flera år sedan och som antogs av kommunstyrelsen i planprogrammet maj 2018.
- Att bullerproblematiken i området måste tas på allvar av kommunen igen och inte bara 1985 då utredning gjordes vilket resulterade i beslut om bullerskydd.

- Att bullervallen längs med E6 uppförs enligt beslut år 1988.
- Att bullerplank av transparent material skall uppföras mellan byggnaderna enligt planprogram.
- Att bullerskydd anläggs vid utfarten/korsningen Energigatan och Stora Bäcksleden.
- Att byggnadernas höjd harmoniserar med de byggnader som ligger närmast i befintligt verksamhetsområde som är tvåvånings hus på cirka 10 meters nockhöjd.
- Att verksamheterna inom planområdet inte får vara störande för omgivande bostadsbebyggelse.
- Att byggnaderna inte nämnvärt skall skugga närliggande trädgårdar.
- Att byggnaderna inte skall påverka gjorda eller förhoppningsvis kommande installationer av förnyelsebar energi på våra fastigheter.
- Att byggloven för verksamhetslokalerna noggrant specificeras.
- Att detaljplanen noggrant specificerar vilka verksamheter som är möjliga inom området med hänsyn till bland annat harmonisering, buller och trafik.
- Att stor hänsyn tas och konsekvensanalys görs angående markförhållanden inför byggloven.
- Att det tidigare detaljplanelagda området av en 10 meter bred remsa utmed Stora Bäcksleden, vilken planlades som park 1975 respekteras.

Fastighetsägaren ställer sig bakom Varla Villaförenings yttrande.

Specifika kommentarer på detaljplanens olika kapitel.

Bakgrund

Kungsbacka kommun uppförde på 80-talet ett bullerskydd i samband med att bostadsområdet Varla byggdes ut. Enligt ett beslut från 1988 fattat av Kommunstyrelsen skulle bullerskyddsvall och kompletterande bullerskyddplank uppföras. Dock utfördes inte arbetet enligt uppdragsbeskrivningen. År 2016 kontaktade Varla villaförening kommunen för att se om det gick att hitta en lösning på bullerproblematiken.

I planprogrammet finns en sammanfattning inför detaljplanering och beskriver bland annat att en omsorgsfull gestaltning är viktigt och att bullerreducerande åtgärder bör föreslås. 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. Ett annat av planförslagets uppdrag till detaljplaneringen var att en utbyggnad av verksamheter och tillhörande kontor intill ett redan befintligt verksamhetsområde och därigenom skapar en enhetlighet mot E6:an.

Geotekniska förhållanden

Det är viktigt att bygglöven för verksamheter specificeras och där stor hänsyn tas och konsekvensanalys med hänsyn till markförhållanden. Flera av bostadshusen i området är pålade eller stödpålade. Vid pålning är det viktigt att byggherren tar ansvar, inte bara för buller, utan även eventuella skador på befintliga hus i området.

Bebyggelseområden

Fastighetsägaren anser att fasader mot bostadsområdet bör ges en omsorgsfull gestaltning. Upplag och godshantering bör placeras mot E6:an. Nockhöjden på byggnadernas skall harmonisera med befintliga byggnader i intilliggande verksamhetsområde vilka är cirka 10 meter i nockhöjd. Detta är ett tydligt uppdrag från planprogrammet. Sedan bör även uppdraget från planprogrammet att minska bullret i bostadsområdet, genom att förbinda byggnaderna med transparenta bullerplank, adderas till planförslaget. Vidare även att den 10 meter breda remsa utmed Stora Bäcksleden, vilken planlades som park i detaljplanen från 1975, inte ändras.

Gator och trafik

Planområdet bör angöras via befintliga verksamhetsområdet via en förlängning av Energigatan. Inte bara för att harmonisera verksamhetsområdena utan även för att skydda gående och cyklister på GC-vägen. Då godshantering skall vara mot E6:an bör gatorna även stödja den möjligheten vilket inte en parallellgata med Stora Bäcksleden gör. Fastighetsägare i området önskar inte ytterligare en trafikerad gata vid Stora Bäcksleden som skapar mer buller utan bullerskydd. Det blir även bättre och säkrare för anställda och besökande som använder kollektivtrafiken att inte behöva korsa en extra gata. Det är positivt om verksamheter skapar ett ökat resande med kollektivtrafiklinjen.

Hälsa och säkerhet

Redan innan exploateringen av bostadsområdet insåg Kungsbacka kommun områdets utsatthet för buller, se GF:s utredning från 1985. Beslut togs 1988 av Kommunstyrelsen att uppföra bullervallar men tyvärr genomfördes det inte enligt beslut. Trafikmängden har ökat dramatiskt sedan 1985 samt faktiska hastigheterna har ökat vilket ger ett ännu högre konstant buller för boende i området. Uteplatserna mot E6 är svåra att använda för konversation då man inte kan konversera i normalt ton med normalt avstånd. Partiklar ansamlas på fastigheterna som syns väl på ”nerfall” på utemöbler, speciellt på hösten då det är högre fuktighet på natten.

Miljökonsekvenser

Viktigt att ta bullerproblemen på allvar. Bra för miljön med fler arbetstillfällen inom kommunen.

Ekonomiska konsekvenser

Fastighetsägaren tycker det är bra att kommunen stärker förutsättningarna för företagande i kommunen. Området borde även vara attraktivt med närheten till E6. Kungsbacka behöver en mer diversifierad arbetsmarknad samt fler arbetstillfällen i tätorten för att minska behovet av pendling till övriga delar av regionen.

Sociala konsekvenser

Fastighetsägaren håller med om att denna etablering som möjliggörs enligt planförslaget leder till att området blir mer enhetligt eftersom den bygger vidare på den struktur som finns norr om planområdet. Därför är det viktigt att det även görs praktiskt genom att förbinda områdena med en förlängning av Energigatan.

Genomförandefrågor

Viktigt att detaljplanen innehåller tydliga regler för att styra upp kommande bygglov.

Tekniska frågor

Detaljplanen bör ändras så inga nya infarter till Stora Bäcksleden behöver anläggas och att GC-vägen skyddas. En förlängning av Energigatan löser problemen med buller, gata till rätt sida om husen för gods, verksamhetsområdet blir enhetligt, enklare med bullerskydd mot bostadsområdet med mera.

Kommentar:

För samhällsbyggnadskontorets kommentar – se samlat utlåtande på sidan 30-35.

Kungsbacka kommun kan inte hitta någon dokumenterad dialog med Varla villaförening gällande det planerade verksamhetsområdet och de intentioner kommunen förmedlat. För detaljplanen har planprogrammet legat till grund. Kungsbacka kommun anser att merparten av de råd som gavs i planprogrammet blivit tillgodosedda. Muntliga löften och liknande kan Kungsbacka kommun inte ta hänsyn till.

9. Fastighetsägare 5

Fastighetsägaren vill framföra att det är viktigt att planområdet angörs via Energigatan. I samrådsredogörelsen skriver kommunen att detta inte är lämpligt men det är inte samma sak som möjligt. Kommunen borde därför göra sitt yttersta för att få till angöring via Energigatan och på så sätt minska påverkan i form av trafik och buller. En ändring av detaljplan borde inte vara ett stort hinder nog. Trafiksäkerheten och den upplevda tryggheten längs med Stora Bäcksleden får inte försämrats.

Det är även viktigt att obehöriga inte kan köra inom planområdet på kvällar och nätter och orsaka störningar.

Kommentar:

För samhällsbyggnadskontorets kommentar kopplat till trafik och buller – se samlat utlåtande på sidan 30-32.

Kungsbacka kommun instämmer att det är viktigt att obehöriga inte vistas på platsen. Det är dock inte möjligt att reglera detta i detaljplan utan upp till varje enskild fastighetsägare att åtgärda.

10. Fastighetsägare 6

Fastighetsägaren påpekar att det i samrådsredogörelsen inte finns någon återkoppling på lämnat yttrande under samrådstiden utan detta saknas helt och hållet. Fastighetsägaren har därför skickat in yttrandet på nytt.

Planförslaget saknar en beskrivning om hur barnperspektivet beaktats i samband med att in- och utfarter föreslås från Stora Bäcksleden då dessa kommer skära av befintlig gång- och cykelväg, vilken används av många barn för att ta sig till fritidsaktiviteter. Det är positivt att nockhöjden sänkts och det är viktigt att denna höjd inte överstigs då solljus påverkar hälsan positivt. Fastighetsägaren vill även framföra att dem delar de åsikter som Varla Villaförening framför.

Yttrandet nedan är detsamma som skickades in i samband med samrådet.

Sol och skuggstudie

Fastighet Varla 2:208 kommer att påverkas av satt nockhöjd med minskat solljus under eftermiddag och kväll som konsekvens. Fastighetsägaren önskar därför att en sol- och skuggstudie utförs med tanke på hälsa och möjlig investering i solceller.

Höjden på fastigheterna som skall byggas.

Varla 2:208 kommer att ligga väldigt nära kommande bebyggelse. Nockhöjd på 16 eller 20 meter gör att bebyggelsen kommer upplevas som en vägg. Vid en jämförelse används Sanderyds-huset som måttstock men den fastigheten är långt ifrån boende i området. Deras byggnad är inte störande alls på grund av avstånd till boende. Nockhöjden bör sänkas och ligga i ungefär samma nivåer som de fastigheter som finns i den befintliga norra delen. Fastighetsägaren föreslår nockhöjder på 15 meter i den norra delen och 10 meter i den södra.

Fastighetsägaren är mån om gestaltning av sida som vetter mot bostäderna är trevlig med fönster och att framförallt trafiksäkerhet vid cykelbanan får extra uppmärksamhet då den används av många barn som skall till olika träningar.

Gestaltning och Buller

När byggnader uppförs är gestaltningen av dessa av vikt för oss så att de smälter in i den befintliga miljön och harmoniserar med redan existerande byggnader utmed Stora Bäcksleden. Såsom den befintliga detaljplanen är så finns en oro från oss att vid byggnationer kan det ske så kallade amplitudförstärkningar mellan huskroppar. Ljudet från E6 kan öka genom att byggnationer uppförs utan att detta tas i åtanke. Vi önskar att detta reflekteras i detaljplanen alternativt vid en bygglovsansökan.

Trafiksituationen ”buller”

Vid etablering av småindustri kommer det att öka den tunga trafiken på Stora Bäcksleden med tillkommande infarter från Stora Bäcksleden in till industriområdet. Buller från dessa lastbilar kommer att uppstå direkt utanför fastigheten. Beroende på vilken form av industri som uppförs kan denna trafik pågå på dygnets alla timmar. I värsta fall långt in på kvällar och tidig morgon. Fastighetsägaren önskar en bullerundersökning som är nyare än 2009.

Påverkansgrad av tung trafik kommer att öka direktljudet mot fastigheten. Detta ljud kommer att vara mycket närmare än det buller som kommer från E6. Och ha en större påverkan i boendemiljön.

Trafiksituation ”Säkerhet”

Inom Kungsbacka kommun arbetas det med systematiskt trafiksäkerhetsarbete. Som förslaget ligger just nu så ska flera infarter gå igenom den befintliga gång och cykelbanan. Detta är inte bra ur trafiksäkerhetssynpunkt eller ur barnperspektivet som använder gång och cykelbanan ofta för att ta sig säkert till sina destinationer. Fastighetsägaren önskar att den trafik som ska gå in i industriområdet går via Energigatan. Detta kopplat till Barnperspektivet och det systematiska trafiksäkerhetsarbetet.

Förslag

Genom att tillskapa en cirkulationsplats vid befintlig korsning vid Energigatan kommer trafiken att delas på ett säkert sätt och den trafik som ingår i industriområdets verksamhet hamnar rätt direkt. Kostnaden att förlänga den befintliga Energigatan är liten jämfört med den trafiksituation som framkommer genom infarter från Stora Bäcksleden, över en gång och cykelbana, med tung trafik. Detta istället för att göra ”små” infarter från Stora Bäcksleden som bryter trafikmönstret och ökar risk för kollisioner. Detta borde vara det bästa ur Barnperspektivet, socioekonomisk och ur det systematiska trafiksäkerhetsarbetes synpunkt som bedrivs i Kungsbacka Kommun.

Vibrationer i samband med byggnation

Fastighetsägarens hus och andra står på en lerbotten. Kungsbacka kommun medger att den bullervall som finns utmed E6 sjunker för varje år. I samband med byggnation finns en uppenbar oro för att detta kommer påverka de lager med jord som ligger ovanför den föreslagna detaljplanen. Vi önskar att det inte sker någon påverkan på vårt hus eller den mark som huset ligger på. Byggherrar och kommunen bör göra sitt yttersta för att detta inte skall inträffa.

Förslag

Den exploatör som köper marken bör göras uppmärksam att detta är ett verkligt problem

Kommentar: Kungsbacka kommun ursäktar att inskickat samrådsyttrande inte tagits med i samrådsredogörelsen. Värt att notera är att delar av yttrandet liknar andra inskickade yttranden vilka blivit besvarade i samrådsredogörelsen.

Avsnittet sociala konsekvenser har uppdaterats gällande barnkonsekvenser.

För samhällsbyggnadskontorets kommentar kopplat till bebyggelse, buller och trafik – se samlat utlåtande på sidan 30–35.

11. Fastighetsägare 7

Planförslaget angränsar till lägre bebyggelse i form av bostäder i ett plan och verksamhetsbyggnader i två plan. Det är därför orimligt att möjliggöra för byggnader med en nockhöjd på 14 då detta kommer förändra området karaktär. Byggnader kommer upplevas som en vägg och landskapsvyn och kvällssol kommer försvinna vilket påverkar både hälsa och fastighetsvärden. Att E6 tillsammans med grönområden syns från vissa bostäder ses inte som något negativt utan tvärtom. Planförslaget kommer därför leda till en försämring av när- och boendemiljö. Planförslaget bör ta hänsyn till befintlig bebyggelse och ges en maximal nockhöjd om 8 meter. Dessutom bör totalhöjden framgå.

Området är i dagsläget bullerutsatt men bruset är konstant och på en jämn nivå medan planerade byggnader skulle leda till stora plötsliga variationer i ljudnivå när fordon på E6 går från skärmat till oskärmat läge. Så som det är i dagsläget upplevs bruset komma längre bort ifrån, medan om marken exploateras beräknas trafik- och bullerökningen ske på Stora Bäcksleden som angränsar till bostäder. Bullret kommer upplevas kraftigare då tung trafik kommer accelerera och bromsa intill bostäder. Boende intill infarterna kommer dessutom påverkas av ljusföroreningar från fordon som lämnar området, under dygnets alla timmar.

För att minska trafik och buller från den redan hårt trafikerade Stora Bäcksleden så bör infart till planerat område ske genom en förlängning av Energigatan som redan idag löper genom ett befintligt industriområde. Denna gata skulle då löpa parallellt utmed E6 och på västra sidan utav planerade byggnader. Jämfört med infart/utfart till Stora Bäcksleden skulle en förlängning av Energigatan minska bullret för bostäderna nära Stora Bäcksleden. Man skulle på så sätt även undvika farliga korsningar av gång- och cykelbana där oskyddade trafikanter möter tung trafik. Om det är så att kommunen inte äger en mindre bit mark som behöver tas i anspråk så bör det gå att lösa.

- Vad gör kommunen för att minska nuvarande buller från Stora Bäcksleden, och se till så att denna inte ökar?

Även ur brandperspektiv skulle det sannolikt vara fördelaktigt att bekämpa branden från byggnadernas väster sida då Sverige ligger i det så kallade västvindsbältet och vanligaste vindriktningen är just västlig eller sydvästlig. Tillfart från Energigatan skulle därför vara mest gynnsam. På Energigatan norr om planerat område ligger även närmste brandposter och fjärrvärme finns utbyggt.

- Vilka brandfarliga substanser kan tänkas finnas i tänkt bebyggelse?
- Kommer det att tillåtas lagring av till exempel litiumjonbatterier?

Vid en brand skulle den giftiga röken med största sannolikhet lägga sig upp efter hela villaområdet, då detta ligger omedelbart öster om brandhärden och dödsfall i villabebyggelsen kan inte uteslutas.

Fastighetsägaren undrar även hur pålning och grundläggning påverkar befintlig bebyggelse då området sedan tidigare ansetts vara instabilt. Bostäderna intill planområdet är inte byggda för att klara de svängningar i mark som tunga transporter orsakar.

Fastighetsägaren yrkar att planen revideras enligt förslag ovan alternativt avslås och att området lämnas orörd.

Kommentar:

För samhällsbyggnadskontorets kommentar – se samlad utlåtande på sidan 30-35.

12. Fastighetsägare 8 och 9

Området för detaljplanen gränsar till villabebyggelsen. Detta är ett villaområde avsett för låga enplansvillor. Nuvarande planförslag för Varla 2:198 föreslås tillåta verksamheter ”likt småindustri med mera” och möjliggör för nockhöjd upp till 14 meter. (3) Fastighetsägaren anser att detta är orimligt i direkt anslutning till ett område för villor med nockhöjder kring 6 meter. (7) Vare sig maximal byggnadshöjd eller maximal totalhöjd finns angivna i planförslaget för Varla 2:198 vilket bör förtydligas. Den föreslagna typen av höglagerliknande byggnader med odefinierad byggnadshöjd och odefinierad totalhöjd skulle av boende i villaområdet upplevas som en massiv vägg som dessutom skulle skymma all kvällssol.

Ur ett landskapsperspektiv bör bebyggelsen inom planområdet istället vara i nivå med befintlig bebyggelse utmed Stora Bäcksleden och därför ges en nockhöjd kring 8 meter. I dagsläget anses villaområdet utsatt för buller från E6. Dock är detta buller/brus idag på en relativt konstant nivå. (4) Den typ av bebyggelse som föreslås innehåller flera byggnader med avstånd sinsemellan vilket skulle innebära att villabebyggelsen skulle utsättas för en mera intermittent typ av buller. Något som anses vara betydligt mera störande och skadligt än en mera konstant brusnivå liksom den som finns idag. Att E6

idag visuellt kan skönjas från några av fastigheterna är något som inte alls upplevs störande utan snarare tvärt om.

Den bullerutredning som finns är gjord år 2009 och baserad på en helt annan typ av byggnation än den nu föreslagna. Denna utredning kan knappast betraktas som relevant 11 år senare. Skulle syftet vara att dämpa buller från E6 är en kontinental typ av asfalt en bra början för att få ner bullernivåerna. Dessutom finns det på många håll i Europa moderna låga motorvägsnära skärmar som effektivt dämpar vägbuller.

Vidare innebär planförslaget lastbilstransporter. Detta skulle enligt kommunen ske via en parallell gata till Stora Bäcksleden. Det framgår inte av planförslaget hur dessa fordon skall rangera framför byggnaderna inom det relativt smala området mellan Stora Bäcksleden och byggnaderna. Det framgår inte heller av planförslaget hur dessa fordon skall kunna vända inom området. Att rangering skulle ske på den av genomfartstrafik redan hårt trafikerade Stora Bäcksleden förutsätts vara uteslutet ur trafiksäkerhetssynpunkt.

Fastighetsägaren förutsätter att transporter till och från samt inom området kommer ske från den västra sidan av tänkta byggnader. Byggnaderna bör nås från Energigatan vilken enkelt kan förlängas och löpa parallellt med E6. Det skulle innebära mindre störningar för boende längs Stora Bäcksleden vilka även skulle slippa tung trafik Stora Bäcksleden. Fordon som rangerar genererar buller, speciellt vid acceleration. Sker rangering på sida mot E6 blir bullerpåverkan mindre. Speciellt om rangering sker under kvällar och nätter.

Föreslagen lösning skulle även innebära att tung trafik undviks på Stora Bäcksleden och att trafiken istället löper genom ett befintligt verksamhetsområde. Det skulle även innebära att korsningar över gång- och cykelväg undviks. Om kommunen idag inte är ägare till markområden som skulle behöva tas i anspråk bör inte vara något större utmaning att lösa.

Den typ av byggnation som finns i nuvarande planförslag tyder på höglager. Skulle det lagras högtoxiska produkter i dessa lager som exempelvis batterier till eldrivna fordon skulle en brand i dessa lager inte osannolikt innebära svårt skadade och även dödsoffer i den närliggande villabebyggelsen

I ett brandfall skulle det med största sannolikhet även vara fördelaktigt för brandförsvaret om de skulle kunna angripa branden från byggnadernas västra sida, då vinden oftast är därifrån. Tillfart från Energigatan är även därför tillrådligt. Där finns även tillgång till brandposter.

Då villorna i Varlaområdet byggdes betraktade kommunen marken som instabil och krävde därför att varje fastighetsägare genomförde en geoteknisk undersökning innan byggnadslov kunde ges. Den byggnation som planeras kommer kräva pålning.

- Hur säkerställs att denna pålning och ytterligare markarbeten inte påverkar nuvarande bebyggelse?
- Vilka bullernivåer förutses under byggnationstiden?
- Under vilken tidsperiod kommer byggnadsarbeten ske?

Yrkar att frågorna ovan besvaras och att lämnade synpunkter beaktas samt att planförslaget ändras i linje med förslag, alternativt att planförslaget avslås i sin helhet och att området lämnas orört.

Kommentar:

För samhällsbyggnadskontorets kommentar – se samlat utlåtande på sidan 30-35.

Detaljplan kan inte reglera bullernivåer i samband med byggnation. Naturvårdsverket har tagit fram rekommendationer kopplat till byggnation och buller. Det går ännu inte att säga när byggnation av området kommer ske. Genomförandetiden för detaljplanen är 5 år.

Transporter till och från verksamhetsområdet föreslås ske via Stora Bäcksleden. Hur godshantering och vändning av fordon sker är inte utrett i planförslaget då det är upp till varje exploatör att lösa detta inom fastigheten.

13. Fastighetsägare 10

Fastighetsägaren anser att det finns mycket som kan ifrågasättas med planförslaget, framförallt gäller det hur ökad tung trafik påverkar barn och unga som använder gång- och cykelväg samt övergångar och busshållplatser. För att minimera påverkan på Stora Bäcksleden bör därför trafik till området ledas via befintligt verksamhetsområde och infarten vid drivmedelsstationen alternativt via en ny infart från Varlavägen.

Det finns redan verksamheter för ungdomar i befintligt verksamhetsområde och att då börja planera för mer industri och tung trafik är konstigt. Det vore därför bättre att bygga en ny idrottshall och en park med utomhusgym samt en gång- och cykeltunnel till Hamravallen.

Kommentar:

För samhällsbyggnadskontorets kommentar gällande trafik – se samlat utlåtande på sidan 30–31.

I kommunens fördjupade översiktsplan för Kungsbacka kommun är området utpekad som mark lämpat för företag och föreslagen användning anses därför lämplig. Vidare anses det inte nödvändigt att uppföra en gång- och cykeltunnel till Hamravallen då det redan är möjligt för gående och cyklande att nå Hamravallen på ett trafiksäkert sätt.

14. Fastighetsägare 11

Bakgrund:

I samband med planerad byggnation på Varla 2:198 med mera är det viktigt att kommunen tar hänsyn till ökad trafik och buller och vilka konsekvenser detta får för boende i området med anledning av befintlig bullerpåverkan från E6 och Stora Bäcksleden.

Konsekvenserna av en ny utfart på Stora Bäcksleden bör ses över med hänsyn till ökad trafik och buller samt riskerna med att vägen korsar befintlig gång- och cykelbana.

Fastighetsägarens yrkande är:

- Att en ny bullerutredning genomförs utifrån uppdaterade och verkliga förhållanden och inte bara en teoretisk beräkning.
- Att utreda konsekvenserna av att det befintliga bullerskyddet längs E6 tas bort för få ett bättre skyltläge, då detta ytterligare ökar bullernivåerna för vissa fastigheter i området.
- Att bullerutredningen även tittar på konsekvenser av ”bullergator” mellan föreslagna separata fastigheter
- Att infarten blir vid nuvarande infart vid OKQ8 och Energigatan förlängs intill E6 vilket innebär att trafiken till området skyddas av ny bebyggelse 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.

Kommentar:

Yttrandet lämnades i samrådsskedet men omhändertogs inte i samrådsredogörelsen varför yttrandet omhändertas i granskningsutlåtandet.

För samhällsbyggnadskontorets kommentar kopplat till buller och trafik - se samlat utlåtande på sidan 30-32.

15. Fastighetsägare 12

Fastighetsägarna delar Varla Villaförenings synpunkter på detaljplanen. Utöver det påpekar fastighetsägaren att belastningen på Gröningevägen har redan ökat och kommer att belastas ännu mer, samt även Stora Bäcksleden, västerifrån varför detta bör beaktas redan nu.

Kommentar:

För samhällsbyggnadskontorets kommentar kopplat till Varla villaförening, läs kommentar under yttrande 18.

Trafikverket är väghållare för Gröningevägen och därför ansvarig för eventuella åtgärder som krävs till följd av ökad trafik på Gröningevägen.

16. Fastighetsägare 13

Området för detaljplanen gränsar till villabebyggelse med endast låga enplansvillor. Nuvarande planförslag möjliggör för byggnader med nockhöjd upp till 14 meter. Något som upplevs orimligt i anslutning till ett område för villor med nockhöjder kring 6 meter. Vare sig maximal byggnadshöjd eller maximal totalhöjd finns angivna i planförslaget för Varla 2:198 vilka bör framgå.

Föreslagen bebyggelse i form av höglagar med odefinierad byggnadshöjd och totalhöjd kommer upplevas som en vägg som dessutom skulle skymma kvällssol. Bebyggelse bör ur ett landskapsperspektiv anpassas till befintlig bebyggelse utmed Stora Bäcksleden med en nockhöjd på 8 meter. Befintlig påverkan av buller är relativt konstant men med föreslagen bebyggelse kommer bullret att vara mer ojämnt vilket anses vara mer störande och skadligt än konstant buller likt idag. Att motorvägen idag visuellt kan skönjas från några av fastigheterna är något som inte alls upplevs störande utan snarare tvärt om.

Bullerutredningen från år 2009 är baserad på en annan typ av byggnation än planförslaget möjliggör och är därför inte relevant. Om syftet är att dämpa buller från E6 bör en asfaltsbeläggning ses över för att få ner bullernivåerna. Det finns även låga motorvägsnära skärmar som effektivt dämpar buller.

Verksamhetsområdet kommer innebära lastbilstransporter och dessa ska enligt kommunen ske via en parallellgata till Stora Bäcksleden. I planförslaget framgår inte hur transporter ska kunna rangera och vända inom det relativt smala verksamhetsområdet. Fastighetsägaren förutsätter att det är uteslutet att rangering sker på Stora Bäcksleden. Fastighetsägarens uppfattning är att samtliga transporter till och från samt inom området skall ske från sida som vetter mot E6. Den sidan av byggnaderna bör dessutom nås från den breda och betydligt lägre trafikerade Energigatan. Denna gata skulle relativt enkelt kunna förlängas för att löpa parallellt utmed E6.

En sådan lösning skulle innebära mindre störningar för fastigheterna närmast Stora Bäcksleden, vilka samtidigt skulle slippa ytterligare lastbilstrafik utanför fastigheterna. De fordon som då istället skulle rangera på västra sidan om de tänkta byggnaderna genererar ett väsentligt buller, speciellt vid acceleration. Sker detta på sida av byggnaderna som vetter mot E6 istället för mot villafastigheterna skulle detta buller bli mindre påtagligt, speciellt om transportererna sker vid nattetid.

Föreslagen lösning skulle även innebära att tung trafik undviks på Stora Bäcksleden och att trafiken istället löper genom ett befintligt verksamhetsområde. Det skulle även innebära att korsningar över gång- och cykelväg undviks. Om kommunen idag inte är ägare till markområden som skulle behövas i anspråk bör inte vara något större utmaning att lösa.

Den typ av byggnation som finns i nuvarande planförslag tyder på höglager. Skulle det lagras högttoxiska produkter i dessa lager som exempelvis batterier till eldrivna fordon skulle en brand i dessa lager inte osannolikt innebära svårt skadade och även dödsoffer i den närliggande villabebyggelsen.

I ett brandfall skulle det med största sannolikhet även vara fördelaktigt för brandförsvaret om de skulle kunna angripa branden från byggnadernas västra sida, då vinden oftast är därifrån. Tillfart från Energigatan är även därför lämplig. Där finns även tillgång till brandposter. Då villorna i Varlaområdet byggdes betraktade kommunen marken som instabil och krävde därför att varje fastighetsägare genomförde en geoteknisk undersökning innan byggnadslov kunde ges. Den byggnation som planeras kommer kräva pålning.

- Hur säkerställs att denna pålning och ytterligare markarbeten inte påverkar nuvarande bebyggelse?
- Vilka bullernivåer förutses under byggnationstiden?
- Under vilken tidsperiod kommer byggnadsarbeten ske?

Varför bygga på en sådan mark mellan motorväg och ett villaområde – gör istället en hundlekplats där liknande den som finns i Forsområdet.

Kommentar:

Detaljplan kan inte reglera bullernivåer i samband med byggnation. Naturvårdsverket har tagit fram rekommendationer kopplat till byggnation och buller. Det går ännu inte att säga när byggnation av området kommer ske. Genomförandetiden för detaljplanen är 5 år.

Transporter till och från verksamhetsområdet föreslås ske via Stora Bäckleden. Hur godshantering och vändning av fordon sker är inte utrett i planförslaget då det är beroende av kommande verksamhet.

Området är utpekad i kommunens fördjupade översiktsplan för Kungsbacka som mark lämpat för företag.

17. Fastighetsägare 14

Fastighetsägaren anser att det efter flera år av diskussioner bör uppföras bullerskydd mot E6 i samband med att ett nytt verksamhetsområde uppförs. Försök och samordna byggnation med ljuddämpande åtgärder för att minska bullernivån vid Varlaområdet.

Vidare anser fastighetsägaren att vägar bör uppföras på ett trafiksäkert sätt och att hastigheten på Stora Bäckleden bör sänkas till 40 km/h. Kommunen bör även uppmana Trafikverket att göra bullersänkande följande åtgärder som man har gjort i andra städer:

- Glasskydd i en höjd av 6-8 meter som blir snyggt ifrån E6:an som framhäver Kungsbacka.

- Sänkt hastighet till 80 km /h mellan infarten Kungsbacka Södra och Kungsbacka norra. Detta har visat stor påverkan på ljudnivån.
- Trafikverket bör belägga E6 med ljuddämpande asfalt. Sträckan kan även bli en teststräcka för Trafikverket att utvärdera framtida vägbeläggningar.
- Plantera Träd/buskage som växer upp till ca 10 m bakom glasskivorna som blir som en andra ljudvall, minst 10 m ifrån glasskivorna
- Bygg upp bullerskyddsvallen med makadam ifrån olika byggen i Kungsbacka.

Genomförs ovanstående kan bullernivån i Varla med omnejd minska.

Kommentar:

För samhällsbyggnadskontorets kommentar kopplat till buller - se samlat utlåtande på sidan 31-32.

Skötsel och drift av E6 ansvarar Trafikverket för.

Vegetation har en begränsad påverkan på buller och en plantering av träd och liknande bakom ett bullerskydd förväntas därför inte ha någon större effekt.

Organisationer och föreningar

18. Varla villaförening

Varla Villaförening är positiva till etablering av området mellan villaområdet och E6. Föreningen har haft kontakt med Kungsbacka kommun angående en etablering av olika verksamheter i området och hade då en bra dialog. Föreningen har förankrat detta bland medlemmar för de såg det som en stor möjlighet att få lägre bullernivåer i villaområdet. Många medlemmar yttrade sig enskilt över detaljplanen hösten 2020

och i samtliga fall hade fastighetsägarna synpunkter på de punkter som föreningen vill framhålla nedan. Den framlagda detaljplanen uppfyller inte de intentioner kommunen hade för flera år sedan i dialog med boenden och som till viss del antogs av kommunstyrelsen i planprogrammet maj 2018. Om nuvarande plan kommer att antas kommer ett flertal överklagande att inkomma till kommunen som kommer att fördröja hela processen.

Följande fyra punkter vill Varla Villaförening framhålla.

1. Bullerproblematiken måste tas på allvar av kommunen och det går inte att skjuta över ansvaret för bullret på E6 till Trafikverket. Kungsbacka kommun bör ta ett större ansvar för alla invånares hälsa. En etablering får inte öka eller bibehålla nuvarande bullernivåer, det måste självklart innebära att bullernivåerna minskar. I bullerutredningen för Varla 2:198 m.fl. skrivs det att den befintliga bullervallen är mellan 2,5 – 3,5 meter hög, vilket inte stämmer med

verkliga förhållanden. Beslutet om bullervall som togs av Kommunstyrelsen 1988 utfördes inte enligt beslutet.

Andelen tung trafik som alstrar buller har ökat och bullerutredningen utgår från att tung trafik kör i hastigheter runt 80 km/h och inte i 90 km/h som det är i verkligheten. Det finns många belegg för att hastigheten påverkar bullernivåerna i hög utsträckning.

Miljö & Hälsoskydd skriver i sitt yttrande ”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 från båda vägavsnitten.” Miljö & Hälsoskydd framhåller vidare att det ”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 bullertillskott som eventuella transporter kan bidra med.”

Kungsbacka kommun kan styra över vilka verksamheter som kan bli aktuella i området vid första etableringen men kan sedan inte styra över detta så länge verksamheten följer detaljplanen, som i detta fall inte är helt tydlig. Vad kan detta innebära för bullerproblematiken i framtiden? Det är viktigt att kraven för bygglov verkligen förtydligas i detaljplanen.

Varla Villaförening vill också framhålla att ett förstärkt bullerskydd är nödvändigt vid korsningen Energigatan och Stora Bäcksleden som en förlängning av bullerskyddet längs Varlavägen när den byggs om till fyrfilig väg. Bullerskyddet måste självklart vara av transparent material och placeras nära Stora Bäcksleden. Kommunen bör redovisa hur detta skall kunna tillgodoseas i detaljplanen.

2. Varla Villaförening har varit drivande i att få till en gång och cykelväg längs Stora Bäcksleden för att ge barn och ungdomar en säker väg till idrottsplatsen Hamravallen. Planförslaget möjliggör för en eller flera in- och utfarter och detta innebär risker för barn och ungdomar som idag kan ta sig till träningar och matcher. Varla Villaförening förordar och anser att det naturliga är att använda befintlig infart vid rondellen Energigatan och Stora Bäcksleden och förlänga Energigatan söderut längs E6. Kommunen har möjligheter att få till en sådan lösning även om det idag är ett privat markområde, bland annat genom någon form av servitut. Det blir då naturligt att all lastning och lossning sker mellan de nya verksamhetshusen och E6, vilket innebär mindre buller för bostäder. Detta framhåller Länsstyrelsen i sitt yttrande att det måste

säkerställas i planen. Länsstyrelsen säger också att det är viktigt att förslaget om en rad med träd utefter Stora Bäcksleden verkligen säkerställs i planen.

I det nuvarande verksamhetsområdet i norr finns ett grönområde mellan huskropparna och Stora Bäcksleden. Detta anser Varla Villaförening att även det nya området bör få i samband med att trädraden planeras. I planprogrammet från februari 2017 som sedan antogs av kommunstyrelsen maj 2018 framgår att en remsa på 10 meter utmed Stora Bäcksleden är detaljplanerad som park. Detta planlades redan 1975.

3. Beträffande de tänkta byggnadernas höjd skall dessa harmonisera med de byggnader som ligger närmast vilka är två våningar på cirka 10 meters nockhöjd. För att minska bullret från motorvägen bör husen läggas omlott om detta är möjligt eller sammanbindas med ett högt transparent bullerskydd. Det finns visserligen en byggnad i det nuvarande verksamhetsområdet som är cirka 15 meter högt men det ligger betydligt längre ifrån villaområdet och det är ett betydligt bredare område mellan motorvägen och vårt område.

Byggnader med en höjd av 12 – 14 meter innebär skuggning av vissa fastigheter och därmed minskar möjligheterna att producera förnybar energi med solceller på fastigheterna. Flera fastighetsägare har gjort stora investeringar i solceller för att producera förnybar energi. Soliga fastighetstomter innebär också bättre hälsa för de boende.

4. Det råder besvärliga markförhållanden i området. Hur kommer en omfattande pålning att påverka marken i de fastigheter som ligger närmast Stora Bäcksleden? Vid anläggningen av den nuvarande bullervallen, som beslutades av kommunstyrelsen 1988, framkom svårigheter på grund av markförhållandena och arbetet med bullervallen fullföljdes inte enligt beslutet i kommunstyrelsen.

Varla villaförening vill sammanfattningsvis yrka:

- att nytt verksamhetsområde måste etableras så att bullernivåerna minskar från trafiken både från E6 och Stora Bäcksleden
- att infarten blir via Energigatan med lastning och lossning av gods på baksidan av fastigheterna
- att ett transparent bullerskydd sätts mellan fastigheterna om de inte kan läggas omlott
- att bygghöjden harmoniserar med nuvarande bebyggelse vilket innebär max 10 meter nockhöjd och framsidan mot Stora Bäcksleden gestaltas med fönster och personalingångar
- att det i detaljplanen säkerställs att kommunen planterar en rad med träd närmast Stora Bäcksleden mot vårt villaområde och ett grönområde mellan verksamhetsbyggnaderna och Stora Bäcksleden enligt tidigare detaljplan

- att byggloven för verksamhetslokalerna noggrant specificeras och där stor hänsyn tas och konsekvensanalys görs till markförhållanden med ett tjockt lager av lera
- att bullerskyddet längs Varlavägen fortsätter och förlängs fram till infarten till Energigatan utmed Stora Bäcksleden och blir transparent.

Kommentar:

För samhällsbyggnadskontorets kommentar – se samlat utlåtande på sidan 30-35.

Framtida verksamhetsutövare kommer att behöva följa de krav som ställs i detaljplanen. Det innebär att bland annat att deras verksamhet ska ha en begränsad omgivningspåverkan samt att de ska uppfylla de krav som ställs kopplat till verksamhetsbuller.

Framtagen bullerutredning har uppdaterats med ett antagande om att tung trafik håller en hastighet på 90 km/h. Till följd av detta har även avsnittet buller i planbeskrivningen uppdaterats.

Kommunala förvaltningar och nämnder

19. Teknik

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

Möjligheten att resa till och från planområdet till fots eller med cykel är god då en separerad gång- och cykelväg löper utmed Stora Bäcksleden. Cykelvägen är en del av huvudvägnätet för cykel. För att säkerställa att framkomligheten och säkerheten för oskyddade trafikanter även i framtiden är det viktigt att man är restriktiv med antalet in- och utfarter in till det kommande verksamhetsområdet. Eventuella passager ska utformas så att oskyddade trafikanter synliggörs och prioriteras.

Teknik är positiva till förslaget att plantera en trädallé utmed Stora Bäcksleden. Förutom att mjuka upp upplevelsen av verksamhetsområdet bidrar träden med viktiga ekosystemtjänster.

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 exploateringen inte leder till att Teknik, i egenskap av väghållare för Stora Bäcksleden, måste vidta bullerreducerande åtgärder.

I och med planens genomförande får Teknik en ökad driftskostnad för allmän platsmark med kommunalt huvudmannaskap.

Kungsbacka Bredbandsnät har fiber i planområdets ytterkanter. Fibernätet kommer att byggas ut inom planområdet för att göra det möjligt för nya verksamheter att ansluta sig.

I övrigt har Teknik inga synpunkter.

Kommentar:

Yttrandet noteras.

20. Miljö & Hälsoskydd

Vid tidigare yttrande över planprogrammet framfördes synpunkter rörande buller, förorenad mark, skyddsavstånd mellan verksamheter och bostäder samt dagvatten.

Vissa synpunkter har arbetats in i planbeskrivningen, men fortfarande kvarstår Miljö & Hälsoskydds synpunkter kring buller, verksamheter som påverkar och påverkas, dagvattenhantering och miljö kvalitetsnormer för vatten.

Bullervillkor för verksamheter som kan påverka

Tidigare yttrande: 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.

Verksamheterna inom planområdet får inte vara störande för omgivande bostadsbebyggelse. Det innebär att verksamheter inte får överstiga riktvärden enligt tabell. Buller från godshantering vid till exempel lastkajer och omlastningsterminaler bör räknas in i ljudnivån från verksamheten och bedömas som industribuller. För trafik till och från verksamhetsområdet på angränsande vägar bör som huvudprincip riktvärden för trafik vara vägledande. I miljöbalken finns regler som innebär att de nivåer som redovisas i planbeskrivningen eller bygglovets också ska gälla i tillsynsskedet (Miljöbalken 26 kap. 9a §).”

Enligt denna tabell.

I tabellen redovisas bara värden för bostadsbyggnader och hur tänker man använda dessa värden? Man har tidigare i texten angett högre värden.

Effekter av planförslaget för Trafikbuller

I Planbeskrivningen och bullerutredningen redovisas följande: För befintliga bostadshus längs Stora Bäcksleden är ljudnivåerna från E6 dominerande. Befintlig bullerskyddsvall ligger till stora delar utanför planområdet undantaget en del i norr som viker in i planområdet. Denna del av bullerskyddsvallen kommer att tas bort för att möjliggöra för byggnation. Enligt bullerutredningen (Ramböll 2021-06-09) får detta inga negativa konsekvenser då byggnad i princip ersätter effekten av bullerskyddsvall.

Miljö & hälsoskydd understryker vikten av att trafikbullernivåer inte höjs för bostäderna öster om Stora Bäcksleden då befintlig bullerskyddsvall som viker in i norr (ca 100 m) tas bort och ersätts med byggnader inom planområdet. För att säkerställa detta bör planen innehålla krav på att bullerplank med minst samma höjd som befintlig bullervall, byggs mellan alla byggnader som uppförs med fasad intill planområdets västra gräns. Bullerplanket bör uppföras så nära planområdets västra gräns som möjligt.

Dagvattenhantering och miljö kvalitetsnormer för vatten

Miljö & Hälsoskydd konstaterar följande förutsättningar för området i granskningskedet angående dagvattenhanteringen och miljö kvalitetsnormer för vatten:

- Enligt förslaget är byggnadsytornas storlek ca 20 000 m². Avrinningsytan från DP-området bildar därmed stora mängder dagvatten.
- Marken består av lera som gör att infiltrationsmöjligheterna minskas drastiskt.
- Grundvattenytan står enligt redovisningarna på 0,1 meter under ytan.

	L _{eq} dag (06–18)	L _{eq} kväll (18–22)	L _{eq} natt (22–06)
	Lördagar, söndagar och helgdagar L _{eq} dag + kväll (06–22)		
Zon A* Bostadsbyggnader bör kunna accepteras upp till angivna nivåer.	50 dBA	45 dBA	45 dBA
Zon B Bostadsbyggnader bör kunna accepteras förutsatt att tillgång till ljud-dämpad sida finns och att byggnaderna buller-anpassas.	60 dBA	55 dBA	50 dBA
Zon C Bostadsbyggnader bör inte accepteras.	>60 dBA	>55 dBA	>50 dBA

*För buller från värmepumpar, kylaggregat, ventilation och liknande yttre installationer gäller värdena enligt tabell 2.

- En hel del dagvatten rinner genom området från uppströms ytor.

I planbeskrivningen som nu granskas står följande om dagvattenhanteringen:

Planförslaget med föreslagen rening eller motsvarande bedöms utifrån de data som presenteras i VA och dagvattenutredningen (Sweco 2020-04-20) inte påverka möjligheten att nå MKN för särskilda förorenande och prioriterade ämnen i vattenförekomsten.

Det är således viktigt att den dagvattenhantering som byggs följer utredningen och om ändringar sker så bör nya beräkningar för hur statusklassningen påverkas utföras. Uppföljning bör ske för att säkerställa att anläggningen kan uppnå den rening som eftersträvas. I Swecos utredning föreslås bland annat att uppströms avrinnande vatten bör ledas vid sidan av planområdet. Dagvattnet inom området föreslås omhändertaras, fördröjas och renas i en dagvattendamm i norra delen av området. Miljö- och Hälsoskydd ser positivt på detta förslag och påpekar några punkter särskilt värda att belysa:

- Det finns låglänta punkter i området och norr om området. Lutningen i diket till Hallabäcken är liten och avledning av dagvatten från dammen till diket rekommenderas inte av Sweco. *”Från dagvattendammen föreslås avledning via ledning norrut till Hallabäcken. Anslutning av dammens utlopp till befintligt dike för vidare ytlig avledning till Hallabäcken rekommenderas inte. Detta med anledning av att området är flackt och tillräcklig ledningslutning för självrensning blir svårt att uppnå”.*
- Storleken på dagvattendammen bör hållas enligt Swecos första förslag. Annars bör nya bedömningar göras, av samma goda kvalitet som Swecos utredning, av påverkan på statusklassningen för vattenförekomsten.
- Utformning av dagvattendamm med avseende på tät duk eller inte är en viktig fråga anser Miljö & Hälsoskydd då grundvattenytan ligger på 0,1 meter under markytan:
”Förslag på utformning tillsammans med en grov dimensionering av dagvattendammen kan ses i Figur 6 och Tabell 7. Vidare utredning av grundvatten och geotekniska förhållanden är nödvändiga för att bedöma hur anläggning av dammen ska ske. Till exempel för att bedöma huruvida dammen behöver utformas med tät duk eller om leran är av tillräcklig mäktighet för att motstå grundvattentrycket för att hindra grundvatteninträngning och om förekommande lera medför behov av stabilitetsåtgärder.”
- Det är positivt om det går att öka andelen växtlighet inom området, då avrinningen hejdas något av växtlighet.

Brunnar bör anläggas för att ge möjlighet till flödesproportionerlig vattenprovtagning vid in- och utlopp.

Kommentar:

Samhällsbyggnadskontoret anser inte att det är nödvändigt att reglera verksamhetsbullen i plankartan. användningen Z - Verksamheter anger att verksamheter begränsad omgivningspåverkan. Vid ansökan om bygglov kommer verksamhetsutövare behöva visa vilken

bullerpåverkan dess verksamhet har för att säkerställa att de följer de råd och riktlinjer som Boverket och Naturvårdsverket tagit fram. Vilka verksamheter som etablerar sig på platsen kan kommunen endast kontrollera i ett första skede då kommunen är fastighetsägare.

För trafik på angränsande vägar och järnvägar, till och från verksamhetsområdet, bör riktvärden för trafik som huvudprincip vara vägledande enligt Boverket och Naturvårdsverket. Således gör Samhällsbyggnadskontoret bedömningen att verksamhetsbuller inom planområdet och trafik till området är två skilda frågor och därav även har olika riktvärden.

Tabellen i planbeskrivningen är hämtad från Naturvårdsverkets vägledning om buller från industrier och anger verksamhetsbuller i förhållande till bostadsbyggnader. Eftersom dessa värden finns inskrivna i planbeskrivningen är det även dessa som ska följas i samband med tillsyn av verksamheter inom planområdet samt vid bygglov. Verksamheter som kommer etablera sig inom verksamhetsområdet har således något att förhålla sig till. Tabellen i planbeskrivningen har förtydligats. Övriga riktvärden som anges i planbeskrivningen gäller trafikbuller och gäller för trafik till och från området.

Samhällsbyggnadskontoret är medvetna om bullersituationen som råder på platsen. Däremot kan inte Kungsbacka kommun ansvara för att minska bullernivåerna som genereras av Trafikverket. Ansvarsfrågan gällande E6 är tydlig och Trafikverket är huvudman. Det innebär att Trafikverket ansvarar för bulleråtgärder kopplade till E6. Skulle kommunen göra åtgärder för att minska påverkan från E6 skulle ansvarsfördelningen bli oklar och kommunen skulle även bli tvungen att göra liknande åtgärder i andra delar av kommunen med tanke på likabehandlingsprincipen, trots att ansvaret inte ligger på kommunen. Baserat på beskrivningen ovan gör Samhällsbyggnadskontoret bedömningen att det ej är möjligt att reglera att bullerskydd ska uppföras inom planområdet.

I övrigt noteras yttrandet.

21. Kultur & Fritid

Kultur & Fritid har inget att erinra mot förslaget.

Övriga

22. Kulturmiljö Halland

Kulturmiljö Halland har fått rubricerade ärende på remiss och har inga synpunkter i ärendet.

SAMLAT UTLÅTANDE FÖR ÅTERKOMMANDE SYNPKUNKTER

Då flertalet yttranden från boende i planområdets närhet (yttrande nummer 5-18) 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
- Buller
- Detaljplanens koppling till planprogrammet
- Bebyggelse
- Oro för skador på befintlig bostadsbebyggelse i samband med utbyggnad av planområdet

Synpunkter kopplade till trafik och angöring

- **Trafiksäkerhet på Stora Bäcksleden**

Samhällsbyggnadskontorets svar:

Kungsbacka kommun anser att möjligheten att resa till och från planområdet till fots eller med cykel är god då en separerad gång- och cykelväg löper utmed Stora Bäcksleden. För att säkerställa att framkomligheten och säkerheten för oskyddade trafikanter även i framtiden är det viktigt att man är restriktiv med antalet in- och utfarter in till det kommande verksamhetsområdet. Eventuella passager ska utformas så att oskyddade trafikanter synliggörs och prioriteras. Konkret kan det innebära att gång- och cykelväg är upphöjd i förhållande till väg vilket gör att cyklister och gångtrafikanter får högre prioritet och för att sänka fordons hastighet vid passage.

Ur ett barnperspektiv är det negativt att planförslaget medför ökad trafik. Samtidigt finns det en befintlig trafiksäker överfart längs med Stora Bäcksleden. Det vore dock positivt om det tillkom fler möjligheter att korsa Stora Bäcksleden på ett trafiksäkert sätt. Trafikåtgärder beträffande övergångsställen, säkerhet och hastighetsbegränsningar bör dock inte hanteras i planprocessen utan snarare i lokala trafikföreskrifter.

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

Samhällsbyggnadskontorets svar:

Förutsättningarna för att angöra planområdet via Energigatan är problematiska då kommunen inte äger de fastigheter som en förlängning av Energigatan skulle behöva korsa. För att möjliggöra för en infart via Energigatan skulle kommunen således vara tvungna att köpa in mark samt ändra befintlig detaljplan. En sådan åtgärd ska ställas i förhållande till att Stora Bäcksleden har tillräcklig kapacitet för att hantera ökad trafikmängd. 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.

En gata längs med planområdets västra gräns skulle tvinga kommande bebyggelse närmre bostadskvarteret. Följden blir att den bullerreducerande effekten från kommande bebyggelse minskar då den placeras längre ifrån bullerkällan. Eventuellt skulle det även innebära en större skuggpåverkan på bostadskvarteret.

- **Svepljus från planområdets in- och utfarter kommer påverka närboende.**

Samhällsbyggnadskontorets svar:

Planområdet anses vara en förlängning av befintligt verksamhetsområde norr om planområdet och kommer vara av liknande karaktär, även vad gäller avstånd till bostadskvarteret. In- och utfarter kommer ansluta till Stora Bäcksleden. Höjdskillnaden mellan Stora Bäcksleden och bostäderna är cirka 1 – 1,5 meter.

Då befintligt verksamhetsområde inte orsakat några klagomål kopplat till svepljus gör Kungsbacka kommun bedömningen att utfarter och trafik inom verksamhetsområdet inte kommer ge upphov till olägenheter

Synpunkter kopplade till buller

Samhällsbyggnadskontorets svar:

Kungsbacka kommun kan inte göra mer än att föra en dialog med Trafikverket gällande påverkan av buller och skicka vidare inkomna synpunkter till Trafikverket. Trafikverket är huvudman för E6 och därför ansvarig för bulleråtgärder kopplade till E6. Skulle kommunen göra åtgärder för att minska påverkan från E6 skulle ansvarsfördelningen bli oklar och kommunen skulle även bli tvungen att göra liknande åtgärder i andra delar av kommunen med tanke på likabehandlingsprincipen, trots att ansvaret inte ligger på kommunen. Baserat på beskrivningen ovan gör Samhällsbyggnadskontoret bedömningen att det ej är möjligt att reglera att bullerskydd ska uppföras inom planområdet.

Trafikverket har på sin hemsida information om vad som gäller för att dem ska utföra åtgärder för de som är mest utsatta för trafikbuller längs statliga vägar. För att de ska genomföra en åtgärd krävs att fastigheten uppfyller något av följande kriterier:

- Ekvivalent ljudnivå högre än 40 dBA inomhus
- Ekvivalent ljudnivå högre än 55 dBA inomhus fler än fem gånger per natt
- Ekvivalent ljudnivå högre än 65 dBA vid alla befintliga uteplatser.

Värt att notera är att Trafikverket liksom Kungsbacka kommun gör bullerberäkningar enligt en beräkningsmodell och inte fysiskt på plats.

Kommunen bör inte reglera hur och var byggnader inom planområdet ska uppföras med anledning av att det inte är kommande verksamhetsutövers ansvar att minska bullerpåverkan. Därför är det heller inte möjligt att reglera att bullerskydd ska sättas upp mellan kommande byggnader. En möjlig motivering till att använda bestämmelser om placering vore om verksamheten var tvungen att placeras på ett specifikt sätt för att minska buller från verksamheten. I det här fallet finns det ingen verksamhet att pröva detta mot varför det inte är motiverat att använda en bestämmelse om placering. Istället har planbeskrivningen ett avsnitt gällande buller och vilka bullervärden verksamhetsutövers behöver förhålla sig till. Dessa värden är sedan dem som gäller i samband med bygglovsansökan och tillsyn av verksamheter.

För trafik till och från verksamhetsområdet på angränsande vägar och järnvägar bör som huvudprincip riktvärden för trafik vara vägledande enligt Naturvårdsverket och Boverket.

Angående bullerskyddsvallen har dess höjd inhämtats från laserscanning. Medelfel på mätningarna är vanligtvis ca 0,05 m på hårdgjorda ytor, (grönytor kan skilja upp till ca 0,3 m) horisontellt och 0,25 m vertikalt.

Samhällsbyggnadskontoret delar inte Miljö & hälsoskydd och Länsstyrelsens synpunkt om att bullernivåer bör regleras i detaljplan. Detta med anledning av att det finns en historik av att tillåtna bullervärden med tiden ändrats och att då reglera detta i detaljplanen riskerar skapa låsningar. Som nämnts tidigare finns det ett avsnitt gällande buller kopplad till verksamheter i planbeskrivningen vilken anger vilka bullervärden verksamheter kommer behöva förhålla sig till.

Gällande bullerskydd vid korsningen Energigatan och Stora Bäcksleden ligger detta utanför det område som utretts både i aktuell detaljplan och detaljplan för infrastruktur inom Varla 2:198 och Varla 12:67.

Synpunkter kopplade till planprogrammet

- **Planförslaget stämmer inte överens med planprogrammets rekommendationer**

Samhällsbyggnadskontorets svar:

I framtaget planprogram finns en sammanfattning av vad som bör utföras inom detaljplanering. Värt att notera är att dessa råd är rådgivande och inte bestämmande. Av de råd som togs fram i planprogrammet anser Kungsbacka kommun att det endast är frågan om bullerreducerande åtgärder som inte blivit tillgodosedda. Planprogrammet nämner inget om höjd för kommande bebyggelse. En uppdaterad geoteknisk utredning har tagits fram inför antagande.

Vad beträffar bullerreducerande åtgärder har kommunen ingen möjlighet att reglera detta i detaljplanen med hänsyn till det är Trafikverket som ansvarar för buller kopplat till E6. Kungsbacka kommun ansvarar dock för buller på Stora Bäcksleden. Kommande trafik till följd av en exploatering kommer enligt bullerutredningen inte leda till att 65 dBA överstigs vid fasader för intilliggande bostadshus. Skulle det dock visa sig att tillkommande trafik orsakar att dessa värden överstigs är kommunen skyldig att genomföra bullerreducerande åtgärder.

Synpunkter kopplade till bebyggelse

- **Nockhöjden harmoniserar inte med befintligt verksamhetsområde och är för hög i förhållande till bostadsområdet**

Samhällsbyggnadskontorets svar:

Detaljplanen reglerar nockhöjden till 12 meter. Detta innebär att byggnadens högsta punkt får vara 12 meter hög. Detaljplan som omfattar verksamhetsområdet norr om planområdet reglerar byggnadshöjd till en plushöjd av 13 meter. Plushöjd innebär att byggnadshöjden är i relation till medelmarknivån som i detta fall är ca 5 meter. Det innebär att byggnader i verksamhetsområdet får uppföras till en byggnadshöjd på 8 meter. Tillskillnad från nockhöjd reglerar inte byggnadshöjd den högsta punkten utan den anger skärningen mellan fasad och tak till en vinkel av 45 grader. Byggnader kan således bli som högst cirka 22 meter inom befintligt verksamhetsområde om tak skulle förses med 45 graders vinkel. Däremot är sannolikheten liten att en verksamhetsbyggnad skulle ges en sådan utformning. Ett mer rimligt exempel vore en verksamhetsbyggnad med en takvinkel på 14 grader vilket i sin tur ger en nockhöjd på 12 meter. Därför gör Kungsbacka kommun bedömningen att planförslaget inte skiljer sig i högre utsträckning från befintlig detaljplan norr om planområdet.

- **Skuggning av bostadshus**

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 sänktes nockhöjden till 14 och 12 meter för att minska omgivningspåverkan. Inför antagande har nockhöjden sänkt till 12 meter för hela planområdet för att minska omgivningspåverkan i form av skuggning.

När nockhöjden reviderats till 12 meter i solstudien visar den att bostadsområdet skuggas vid kl. 18 den 20:e mars och vid kl. 20 den 24:e juni. Skuggningen påverkar endast de bostadshus som ligger i den "första" raden.

- **Totalhöjden är inte angiven i planförslaget**

Samhällsbyggnadskontorets svar:

Planförslaget anger högsta nockhöjd. Nockhöjd mäts från markplanet upp till yttertakets högsta del. Enstaka uppstickande delar såsom skorstenar, ventilationshuvor, antenner eller motsvarande anses inte vara delar av yttertaket och ska således inte räknas till nockhöjden.

Totalhöjd mäts från markplanet upp till byggnadsverkets högsta punkt inräknat uppstickande delar såsom skorstenar, ventilationshuvor, antenner o dylikt. I allmänhet är totalhöjd en alltför strikt bestämmelse att använda för byggnader utan används mer för anläggningar som saknar tak, såsom master eller vindkraftverk.

Byggnadshöjden mäts generellt från den blivande markens medelnivå vid byggnaden till skärningen mellan fasadplanet och ett plan som med 45 graders lutning mot byggnaden berör byggnadens tak.

- **Säkerställ i detaljplanen att en trädrad planteras närmast Stora Bäcksleden**

Samhällsbyggnadskontorets svar:

Del av planområdet som idag är planlagt som park kommer planläggas som Gata och i viss mån natur samt gång och cykel. I sammanhanget är det viktigt att förstå att syftet med föreslagen användning inte är att skapa en parallellgata till Stora Bäcksleden utan syftet är att möjliggöra för in- och utfarter. Befintlig gång- och cykelväg kommer vara kvar och Kungsbacka kommun har ambitionen att tillskapa en allé längs Stora Bäcksleden. Eftersom Kungsbacka kommun fortsatt kommer vara markägare anses det ej nödvändigt att reglera att allé ska uppföras som en planbestämmelse i plankartan.

- **Påverkan på solceller**

Samhällsbyggnadskontorets svar:

Kungsbacka kommun har inte utrett frågan kring hur eventuella investeringar av solceller och planerade investeringar i solceller påverkas av planförslaget.

Enligt framtagen solstudie framgår det dock att skuggning av tak endast sker vid den 20:e mars kl. 17.

Synpunkter kopplade till skador på befintlig bostadsbebyggelse samt brandfarlig verksamhet

- **Skador i form av sättningar i samband med byggnation**

Samhällsbyggnadskontorets svar:

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.

Inför antagande har en kompletterande geoteknisk utredning tagits fram.

Stora bäcksleden har bärighetsklass 1 vilket innebär att vägen är dimensionerad för att klara transporter på 64 ton.

- **Påverkan av brandfarlig verksamhet**

Samhällsbyggnadskontorets svar:

Räddningstjänsten storgöteborg har i samband med samråd och granskning inte yttrat sig gällande brandfarlig verksamhet eller brandbekämpning. Vid en avstämning med räddningstjänsten bekräftade dem att de inte ser några problem med planförslaget utifrån brandbekämpning eller brandfarliga substanser.

Det finns ingen information om vilka typer av varor och substanser som kommer att hanteras inom verksamhetsområdet. För att få hantera större mängder brandfarlig vara behöver verksamhetsutövare söka tillstånd hos kommunen. På så sätt säkerställs att hantering sker på ett för samhället säkert sätt och enligt de krav som lagstiftningen ställer.

Ändringar

Planbeskrivning

- *Avsnitt gällande sociala konsekvenser har uppdaterats med text om barnkonsekvenser.*
- *Avsnittet buller har uppdaterats utifrån uppdaterad bullerutredning. Även tabellen har tydliggjorts för att tydliggöra vilka bullervärden kommande verksamheter behöver förhålla sig till.*
- *Avsnittet bebyggelse har uppdaterats utifrån uppdaterade solstudier samt för att tydliggöra verksamheter och gestaltning.*
- *Avsnittet planbestämmelser har uppdaterats utifrån ändringar i plankarta samt syftet med planbestämmelserna.*

Plankarta

- *Nockhöjden i den norra delen har sänkts till 12 meter. Till följd av det har även egenskapsgränsen inom användningen Z tagits bort då den inte fyller någon funktion längre.*
- *Planbestämmelser angivna med b – utförande har ändrats till m – skydd mot störningar med anledning av planbestämmelsernas syfte.*
- *Planbestämmelsen gällande utnyttjandegrad är inte längre generell och anges därmed som e_1 i plankartan.*

Ida Lennartsson
Verksamhetschef plan

Björn Vikström
Planarkitekt