



**KUNGÄLVS
KOMMUN**

Granskningshandling
Ärende: KS2014/987
2022-04-07

Samrådsredogörelse

Detaljplan för

HALLTORP 2:4

Kode, Kungälv kommun

Samrådets genomförande

Rubricerat förslag på detaljplan har varit utställt på samråd under perioden 31 augusti 2021 till 21 september 2021. Samrådshandlingar har sänts till berörda kommunala och statliga myndigheter och organ samt till berörda sakägare. Förslaget har även varit tillgängligt för påseende under samrådstiden hos Kundcenter i Stadshuset, på entréplan samt på kommunens hemsida.

Sammanfattning

Dagvatten problematik i Kode gör att denna detaljplans dagvattenhantering engagerar. Yttranden är medvetna om att dagvattenutredning kommer att ske i granskningskedet av detaljplanen, myndigheter menar att de på så vis ej kan yttra sig i frågan medan sakägare är positiva till att vara delaktiga med lokalkännedom.

Även geoteknisk utredning är utlovad till efter samrådet. Därav kan inte SGI, Sveriges geologiska institut och Länsstyrelsen inte yttra sig i frågan men ger råd att den planerade utredningen bör innehålla geotekniska och bergtekniska förhållanden inom och i anslutning till planområdet.

Länsstyrelsen flaggar för buller från omkringliggande större vägar och järnväg behöver beaktas och att det behövs en tydligare motivering till varför det inte behövs en bullerutredning.

YTTRANDE FRÅN	UTAN ERINRAN	MED ERINRAN	SAKÄGARE	SYNPUNKT SOM EJ TILLGODOSETTS
1. Länsstyrelsen		x		Nej
2. Lantmäteriet		x		Nej
3. Statens Geotekniska Institut (SGI)		x		Nej
4. Trafikverket	x			Nej
5. Skanova	x			Nej
6. Västrafik	x			Nej
7. Bohusläns museum	x			Nej
8. Miljö- och byggnadsnämnden		x		Nej
9. VA-verksamheten	x			Nej
10. Bohus Räddningstjänstförbund		x		Nej
11. Sakägare 1		x	x	Nej
12. Halltorps Samfällighetsförening i Kungälv Kommun		x		Nej

Inkomna synpunkter

Under samrådstiden har 12 skrivelser inkommit vilka redogörs och kommenteras nedan. Från statliga myndigheter, regionala organ samt kommunala nämnder eller verksamheter har 10 skrivelser inkommit. Från sakägare har 1 skrivelser inkommit. Från övriga privatpersoner, föreningar med mera har 1 skrivelser inkommit. Vissa skrivelser har sammanfattats medan andra återges i sin helhet, för att se samtliga yttranden i sin helhet hänvisar vi till kommunens ärendenummer KS2014/987. Länsstyrelsens yttrande redovisas i sin helhet i *Bilaga 1*.

STATLIGA MYNDIGHETER

1. LÄNSSTYRELSEN (2021-09-20)

Länsstyrelsens samlade bedömning

Länsstyrelsen lämnar följande bedömning enligt 5 kap 14 § plan- och bygglagen (PBL 2010:900).

Genom att kommunen förskjuter utredningar kopplade till dagvatten, översvämning samt geoteknik till granskningen kan Länsstyrelsen i nuläget inte göra någon bedömning i dessa frågor. Planförslaget riskerar därmed att strida mot prövningsgrunden Hälsa/Säkerhet.

Synpunkter på sådant som kan aktualisera prövning

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap 10 § PBL och nu kända förhållanden att frågor som berör hälsa / säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion måste lösas på ett tillfredsställande sätt i enlighet med vad som anges nedan för att ett antagande inte skall prövas av Länsstyrelsen.

Motiv för bedömningen

Prövningsgrunder enligt PBL 11 kap. 10§

Enligt 11 kap. 10 § ska Länsstyrelsen överpröva kommunens antagandebeslut av en plan eller områdesbestämmelser om dessa kan antas strida mot någon av de fem prövningsgrunderna.

Riksintresse (både MB kap 3 och 4, se listan i webbgis)

- Mellankommunala frågor och regionala förhållanden
- Miljökvalitetsnormer (MKN) (MB 5 kap, luft och vatten)
- Strandskydd (MB 7kap)
- Hälsa och säkerhet (risk för olyckor, översvämning, erosion) geoteknik
- Länsstyrelsen anser att planförslaget strider mot prövningsgrunden Hälsa och säkerhet avseende översvämningssproblematiken, buller samt geoteknik.

Hälsa/Säkerhet

Buller

För planområdet har ingen bullerutredning tagits fram. I planbeskrivningen anges att rikt- och gränsvärden för buller invid bostadsbyggnader sannolikt inte överskrids då trafiken på Halltorpsvägen är låg, vilket också förväntas för tillkommande väg inom området.

Enligt boverkets vägledning om buller vid detaljplanering kan en utgångspunkt för när en utredning måste göras vara när bullernivåerna ligger mindre än 5 dBA under riktvärdena. Boverket ange att vid mindre komplicerade planärenden och låga nivåer räcker det med en enklare, översiktlig utredning med få beräkningpunkter. Boverket anger att om det är uppenbart att riktvärdena kan uppfyllas med planerad utformning av bebyggelsen räcker det alltså med en mindre utredning.

Länsstyrelsen anser att även större vägar och järnväg i området behöver beaktas och att det behövs en tydligare motivering till varför det inte behövs en bullerutredning med en översiktsberäkning som visar att bullerförordningens riktlinjer kommer kunna följas för planområdet.

Översvämning

Genom att kommunen har valt att redovisa dagvattenutredningen först i granskningsskedet kan Länsstyrelsen inte bedöma kommunens hantering av risken för översvämning i samrådet och anser därmed frågan ännu inte är utredd.

Geoteknik

Det framgår i planbeskrivningen att det i samrådsskedet inte har gjorts någon geoteknisk utredning för planområdet, utan denna kommer att göras till granskningsskedet. Länsstyrelsen hänvisar till statens geotekniska yttrande att frågan kommer att bevakas i

granskningsskedet samt att den planerade utredningen bör innehålla geotekniska och bergtekniska förhållanden inom och i anslutning till planområdet.

Råd enligt 2. kap PBL

Dagvatten

Länsstyrelsen kan inte yttra sig i fråga om dagvattenhantering då någon dagvattenutredning inte tagit fram för området. Kommunen skriver att de ska ta fram en dagvattenutredning inför granskning av planen och att exploatören bygger ut dagvattensystemet inom kvartersmark i enlighet med kommunens dagvattenplan med innehållande dagvattenpolicy.

Kommunen skriver dock att avsikten är att så långt som möjligt omhänderta dagvatten inom planområdet då intilliggande bostadsområde avleds mot Kollerödsbäcken som mynnar i Ödsmåls kile vilket är Natura 2000.

Länsstyrelsen anser att det är viktigt att det skapas utrymme för lokalt omhändertagande, fördröjning och rening av dagvatten inom planområdet.

Kulturlandskapsperspektiv

Platsen som ska bebyggas var under 1700- och 1800-tal utmärkt tillhörande Stora och Lilla Halltorp. Enligt planbeskrivningen finns inom planområdet stengärdesgårdar som vittnar om det äldre jordbrukslandskapet. Dessa har ett kulturhistoriskt värde och betydelse för förståelsen av det historiska landskapet. Hänsyn till stenmurarna bör så långt det är möjligt tas vid exploateringen.

Koppling till miljömålen

Länsstyrelsen anser att den fysiska planeringen utgör ett viktigt verktyg för att uppnå miljömålen. PBL (2010:900) är direkt knuten till miljöbalken, enligt dess 2 kap 2 §. Miljömålen ska enligt miljöbalkspropositionen (1997/98:45) vara vägledande vid tillämpningen av miljöbalken.

En översiktlig redovisning av miljömål på olika nivåer, det nuvarande miljötillståndet och planinnehållets förhållande till detta beskrivs vilket gör det möjligt att bedöma föreslagna åtgärder från miljösynpunkt.

Synpunkter enligt annan lagstiftning

Arkeologi

En arkeologisk utredning är genomförd. Det finns inga fornlämningar inom planområdet. Strax nordväst om planområdet finns en fornlämning i form av en grav markerad av en rest sten, L1968:8063. Under förutsättning att ett hänsynsavstånd på minst 25-30 meter mellan planerad byggnation och denna fornlämning hålls, har Länsstyrelsen inget att erinra mot planen.

Vatten- och avlopp

I planarbetet behöver kommunen ta ställning till om det finns tillräckligt med utrymme i reningsverket för den tillkommande belastningen som planen medför.

Behovsbedömning

Kommunen bedömer att förslaget inte innebär betydande påverkan på miljön. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning, således behöver inte en miljökonsekvensbeskrivning tas fram.

KOMMENTAR

Förvaltningen tackar för yttrandet.

Ett PM för bullersituation har tagit fram till granskning av detaljplan för att säkerställa att riktvärdena kan uppfyllas för planområdet.

Kommunen delar Länsstyrelsens uppfattning om att det är viktigt att det skapas utrymme för lokalt omhändertagande, fördröjning och rening av dagvatten. Dagvattenutredning till granskning skedet påvisar att lokalt omhändertagande av dagvatten.

Stengärdesgårdar ska bevaras i så lång utsträckning som det är möjligt. Detta bekräftas i genomförandedelen av planbeskrivningen samt i exploateringsavtal.

Kommunen har kontrollerat att det finns tillräckligt med utrymme för att koppla på till Kode ARV och sedan till Ryaverket i Göteborg.

2. LANTMÄTERIET (2021-09-03)

Vid genomgång av planförslagets handlingar (daterade 2021-08-13) har följande noterats:

För plangenomförandet viktiga frågor där planen måste förbättras

ALLMÄN PLATS

I planbeskrivningens genomförandebeskrivning, under rubriken "Ansvar för anläggningar - >Allmän plats" på s. 16, står att det inte finns någon allmän platsmark i detaljplanen. Stycket bör justeras så att de överensstämmer med resterande del av planbeskrivningen och plankartan.

EXPLOATERINGSAVTAL AKTUELLT MEN NÅGOT OTYDLIG REDOVISNING

I planbeskrivningen anges att ett exploateringsavtal ska tecknas i senare skede. Det anges också olika åtgärder som exploatören ska bekosta samt på något ytterligare ställe anges åtgärder som exploatören ska ansvara för.

Enligt 5 kap. 13 § 3 st. PBL ska kommunen, om avsikten är att ingå exploateringsavtal, redan i samrådsskedet redovisa avtalens huvudsakliga innehåll liksom konsekvenserna av att planen helt eller delvis genomförs med stöd av ett eller flera sådana avtal i planbeskrivningen. Lantmäteriet konstaterar att lagstiftaren har avsett att exploatörens samtliga åtaganden ska redovisas på en översiktlig nivå, men bedömer att handlingarna i dess nuvarande skick inte uppfyller lagens krav på redovisning och därför behöver kompletteras.

Eftersom redovisningen inte är så tydlig som krävs finns det inte någon möjlighet för Lantmäteriet att utföra sin lagstadgade uppgift att i samrådsskedet lämna råd i de fall avtalsinnehållet förefaller strida mot reglerna i 6 kap. 40-42 §§ PBL.

Använd gärna handboken "Lantmäterimyndighetens roll i planeringsprocessen, Handbok 5 kap. 15 och 22 a §§ PBL" som stöd ang. lagstiftningens krav när ni kompletterar planhandlingarna.

FASTIGHETSGRÄNSER MED OSÄKERT LÄGE SOM GRÄNSAR TILL PLANOMRÅDET

Planområdet angränsar till fastigheterna Halltorp 1:7, 1:30, 2:28 och s:1 som både i digitala registerkartan och grundkartan saknar inmätta gränspunkter.

Lantmäteriet vill påminna om att detaljplanen inte påverkas om gränsen visar sig ha ett annat läge. Risken med att planlägga utan att ha koll på gränsens rätta läge är att antingen en del av den allmänna platsen ligger inne på grannfastigheten eller att det blir en remsa mellan den planlagda marken och fram till fastighetsgränsen. Om gränsen är osäker är det lämpligt att så snart som möjligt utreda gränsen och göra en gränsutvisning där man letar upp befintliga gränsmarkeringar. Visar sig gränsen vara juridiskt oklar krävs det en fastighetsbestämning för att bestämma dess läge. När gränsens läge är klarlagd kan därefter ev. anpassning av planen till fastighetsgränsens rätta läge göras.

PLANEKONOMI

Planeekonomin är knapphändigt redovisad i planbeskrivningen exempelvis saknas information om de ekonomiska konsekvenserna för framtida fastighetsägare och rättighetsinnehavare. För att det ska vara möjligt att följa planområdets påverkan på den kommunala budgeten bör det också vara lämpligt att det på ett tydligare sätt framgår vilka nämnder/instanser som får

intäkter respektive utgifter vid plangenomförandet i Lantmäteriets Handbok
"Lantmäterimyndighetens roll i planeringsprocessen, Handbok 5 kap. 15 och 22 a §§ PBL"
ges följande råd:

"... Ekonomiska konsekvenser

Planens ekonomiska konsekvenser för kommunen och för enskilda fastighetsägare och rättighetshavare ska redovisas. Beskrivningen underlättar kopplingen till kommunens investeringsbudget och visar att planen är ekonomiskt genomförbar.

...

...Planavgift

Här anges om planavgift ska tas ut vid bygglov eller om plankostnaden regleras i ett särskilt avtal.

..."

FASTIGHETSKONSEKVENSBESKRIVNING SAKNAS

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

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

Delar av planen som bör förbättras

OMPRÖVNING AV GEMENSAMHETSANLÄGGNING

Planen har enskilt huvudmannaskap och det nämns i planbeskrivningen att det troligtvis är Halltorp s:1 som ska ansvara för framtida drift och underhåll av den allmänna platsen. Halltorp s:1 är en samfällighet som inte förvaltas av någon förening utan är delägarförvaldat. För att de nya fastigheterna inom planområdet ska få rätt att nyttja den samfälliga vägen måste de bli delägare i samfälligheten, generellt bedöms det som olämpligt att utöka deltagarkretsen i samfällighet och det är därför osannolikt att sådan förrättning kan genomföras. Lantmäteriet har noterat att det finns en befintlig gemensamhetsanläggning för väg m.m. som angränsar till planområdet, Halltorp ga:2, och undrar om det är gemensamhetsanläggningen som kommunen egentligen avser att behandla i aktuellt avsnitt av planbeskrivningen. Om så är fallet bör registerbeteckningen korrigeras från Halltorp s:1 till Halltorp ga:2 i planbeskrivningen och det bör även förtydligas att den befintliga gemensamhetsanläggningen Halltorp ga:2 i sådana fall måste omprövas för att införliva den nya vägen i gemensamhetsanläggningen. Detta görs genom en anläggningsförrättning. Upplysningsvis gäller följande: Samfällighets-/vägföreningen, någon av de deläggande fastigheternas ägare, markägaren som upplåter utrymme, eller kommunen kan ansöka om anläggningsförrättning hos Lantmäteriet. I förrättningen görs en prövning om det går att införliva den nya vägen i den befintliga gemensamhetsanläggningen. Alla deläggande fastigheter blir sakägare i förrättningen.

u-OMRÅDE KAN BEHÖVAS

I planbeskrivningen anges att ledningsrätt kan bli aktuellt att inrätta för de allmänna vatten- och avloppsledningarna som ska byggas ut inom planområdet. Om ledningarna är tänkta att förläggas i annan mark än allmän platsmark så bör markområdet reserveras för ledningsrätt genom ett så kallat u-område.

GRUNDKARTAN

Lagren från grundkartan som redovisas i plankartan redovisas med samma färg /styrka som planbestämmelserna och plangränserna, vilket gör det svårt för läsaren att urskilja skillnaden mellan lagren/bestämmelserna. Förslagsvis skulle lagren i grundkartan kunna redovisas med en ljusare nyans för att de ska bli mindre framträdande och skillnaden emot planbestämmelserna tydligare.

Angivelse om koordinatsystem i plan resp. höjd saknas också.

ÖVRIGA FRÅGOR

På plankartan finns det inte angivet vilket utskriftsformat som ska användas för att den angivna skalan ska stämma.

KOMMENTAR

Kommunen tackar för synpunkter och rekommendationer.

Innehåll av exploateringsavtal kommer att i planbeskrivningen i granskningshandlingen av detaljplanen att redovisas.

Grundkarta uppdateras och justeras i plankartan. Grundkartan och teckenförklaring är uppdaterad. Kommunen har gjort gränsutredning i området. Förrättningskartor har gått igenom som berör området och inmätning och transformation av gränspunkter är gjorda.. Halltorp 2:28 är avstyckad 1990-02-12 i Göteborgs koordinatsystem. Transformerat till Sweref 99 12 00 år 2008 på hösten. Halltorp 1:30 är avstyckad 1953-11-02. Då det gjordes en fastighetsbestämning. Fastighetsgränsen går i stenmur. Halltorp S:1 redovisas i avstyckningen för Halltorp 3:1(1959-09-23). Kommunen har DRK-avtal med Lantmäteriet, men har inte börjat leverera gränspunkter och fastighetsgränser ännu.

För ekonomiska konsekvenser, se "Ekonomiska frågor" i planbeskrivning.
Fastighetskonsekvensbeskrivning upprättas i planbeskrivning till granskningshandling.

Ledningar ska placeras i gata, allmänplats, därav inget u-område.

3. STATENS GEOTEKNISKA INSTITUT (SGI) (2021-09-08)

Enligt SGU:s jordartskarta utgörs de ytliga jordlagren inom området främst av lera och sand. I sydväst finns ett angränsande bergs-/fastmarksparti som sluttar ner mot föreslaget planområde. Det framgår ur planbeskrivningen att det ännu inte har gjorts någon geoteknisk utredning för planområdet. En geoteknisk utredning kommer dock göras till granskningsskedet. Utifrån förekommande jordlager samt markgeometri vill SGI uppmärksamma att den planerade geotekniska utredningen bör utreda både geotekniska och bergtekniska förhållanden inom och i anslutning till planområdet, samt att utredningen ska följa riktlinjerna i IEG tillämpningsdokument 6:2008 eller 4:2010.

KOMMENTAR

Kommunen tackar för rekommendationer för framtagande av geoteknisk utredning.

4. TRAFIKVERKET (2021-09-06)

Svar på begäran om yttrande gällande TRV 2021/100813, Samråd gällande detaljplan för Halltorp 2:4, Kungälv Kommun.

Trafikverkets anläggningar eller intressen berörs inte av (åtgärden) och Trafikverket har därmed ingen erinran

KOMMENTAR

Yttrande noteras.

STATLIGA BOLAG

5. TELIASONERA SKANOVA ACCESS AB (2021-09-03)

Skanova har inget att erinra mot detaljplanen.

Skanovas teleanläggningar bedöms inte påverkas av rubricerat planförslag.

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

Om så önskas kan ledningarna skickas digitalt i dwg-format för att infogas på plankartan.

Kontakta <https://www.ledningskollen.se>

Kabelanvisning beställs via <https://www.ledningskollen.se>

KOMMENTAR

Yttrande noteras.

6. VÄSTTRAFIK AB (2021-09-03)

Västtrafik har tagit del av samrådshandlingen för bostäder Halltorp 2:4 i Kungälv kommun.

Utbyggnaden ligger i relativ närhet till Kode station med förbindelser både norr- och söderut.

Det går att ta sig till fots eller med cykel till stationen. För att uppmuntra till hållbara resval till och från buss/tåg kan Halltorpsvägen behöva ses över vad gäller exempelvis belysning. Det finns även tillgång till service inom rimligt gång- och cykelavstånd vilket möjliggör att leva i området utan bil.

KOMMENTAR

Yttrande noteras.

REGIONALA ORGAN

7. BOHUSLÄNS MUSEUM (2021-09-20)

Kulturhistorisk bakgrund

Planområdet ligger inte inom någon uttagen kulturmiljö eller inom något riksintresse för kulturmiljövården. Planområdet ligger däremot inom ett område som av Länsstyrelsen är klassificerat som värdefull odlings- ängs och hagmark. Enligt uppgift i planhandlingar finns stengärdesgårdar vilka ses som kulturhistoriska element. De vittnar om att området ingått i ett äldre hävdad jordbrukslandskap. Ur ett kulturhistoriskt perspektiv ser Bohusläns museum gärna att de bevaras så långt det är möjligt.

Utlåtande ur bebyggelseperspektiv

Eftersom stengärdesgårdarna ligger så nära planområdes nordvästra respektive sydöstra avgränsning anser vi att de kan lämnas utanför tomtmark alternativt att de skyddas genom planbestämmelser inom "Marken får inte förses med byggnad" i övrigt har vi inget att invända mot planförslaget.

Utlåtande ur fornlämningsperspektiv

En arkeologisk utredning utfördes 2018 av kulturmiljöenheten. Utredningen utfördes med anledning av en planerad avstyckning för nybyggnation av bostadshus. Inget av arkeologiskt intresse påträffades i samband med utredningen och Kulturmiljöenheten ser därför inga hinder för planerad bebyggelse (KU rapport 2020:1).

En fornlämning i form av en rest sten, L1968:8063 ligger cirka 15 meter norr om den norra plangränsen. Ingen bebyggelse planeras invid den del av plangränsen som ligger söder om L1968:8063. Bohusläns museum finner att acceptabelt avstånd hålls mellan exploateringsyta och fornlämning L1968:8063 för att undvika intrång i fornlämningens skyddsområde tillhörande L1968:8063. Intrång i fornlämning samt fornlämningsområde kräver tillstånd från Länsstyrelsen.

Därutöver har Bohusläns museum inget att erinra sett ur ett fornlämningsperspektiv.

Sammanfattning

Bohusläns museum finner att avstånd hålls till fornlämning L1968:8063 i samband med exploatering. Därtill anser museet att stengärdesgårdar i området bibehålls så långt det är möjligt. Därutöver har Bohusläns museum inget att erinra mot ärendet.

KOMMENTAR

Yttrande noteras.

KOMMUNALA NÄMNDER OCH BOLAG

8. MILJÖ- OCH BYGGNADSNÄMNDEN (2021-09-30)

Miljö- och byggnadsnämnden

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra nybyggnad av 5 friliggande en-/tvåbostadshus på var sin tomt på fastigheten Halltorp 2:4 inom tätortsavgränsningen för Kode. Planområdet ligger i direkt anslutning till befintlig bostadsbebyggelse med en-/tvåbostadshus. Översiktsplanen pekar ut den östra delen av planområdet för möjlig förtätning.

Planområdet är lokaliserat till jordbruksmark. Planbeskrivningen gör gällande att aktuell detaljplan är förenlig med en från allmän synpunkt lämplig användning av mark- och vattenresurser enligt hushållningsbestämmelserna för mark och vatten i miljöbalkens 3 och 4 kapitel. I avvägningen har tagits hänsyn till att jordbruksmarken är igenväxande, att området ligger inom tätortsavgränsningen för Kode med god tillgänglighet till kollektivtrafik.

Miljöenheten anser att planområdet tar i anspråk jordbruksmark med hänsyn till befintliga inventeringar. Brukningsvärdet bör även kopplas till möjligheten att restaurera marken för jordbruksändamål. Miljöenheten ser det också som tveksamt om intresset av att uppföra fem enbostadshus kan ses som ett sådant väsentligt samhällsintresse som inte kan tillgodoses genom att annan ur allmän synpunkt lämplig mark tas i anspråk. I bedömningen bör vägas in att översiktsplanen framhåller värdet av att bevara jordbruksmark.

För att i ett större perspektiv fastställa markens lämplighet för byggnation avseende möjligheten till alternativa lokaliseringar och för att tydliggöra samhällsintresset, bör planförslaget inte bearbetas vidare innan den fördjupade översiktsplanen för Kode antagits.

Avseende planrådets närhet till centrala Kode anser miljöenheten att ytterligare fem en-/tvåbostadshus inte nämnvärt bidrar till kommunens önskade förtätning av serviceorten som underlag för bättre service genom till exempel ökad kollektivtrafik och handel. Det finns stor risk att de boende här i hög grad väljer att transportera sig med bil då busstrafikeringen är tämligen sparsam på vardagar och obefintlig under helger.

Planområdet förutsätts kunna göras till kommunalt verksamhetsområde för VA genom tillkoppling på befintliga ledningar i Halltorpsvägen. För dagvattnet finns inför samrådet ingen utredning som visar på förslag för hantering. Vatten, avlopp och dagvatten behöver utredas inför granskningen.

Bygglovenheten anser att det finns några oklarheter och formuleringar som kommer att innebära svårigheter att tolka detaljplanen i bygglovskedet. Planbestämmelserna måste ses över i den fortsatta processen i samråd med Bygglovenheten.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse Yttrande samråd detaljplan för Halltorp 2:4.

Beslut

Miljö- och byggnadsnämnden har tagit del av samrådshandlingarna gällande detaljplan för Halltorp 2:4 och lämnar tjänsteskrivelsen som sitt yttrande.

KOMMENTAR

Planområdet består av jordbruksmark i form av tidigare ängsmark. Marken skulle kunna brukas som betesmark men har inte tidigare varit betad och har legat i träda i många år på grund av att ytan inte anses vara rationell att bruka. Området omges av berg i dagen, bebyggelse och är inte i en direkt anslutning till brukbar jordbruksmark. Kommande fördjupade översiktsplan för Kode är positiv till aktuellt område för att utveckla bebyggelse. Området, som är beläget ca 1km söder om Kode centrum, får anses som inom god kommunikation, till exempel 15 minuter gång till Kode pendelstation.

9. VA-VERKSAMHETEN

VA-teknik är delaktiga i processen med att ta fram en detaljplan för villafastigheter inom fastigheten Halltorp 2:4 i Kode. Kommunen planerar att inkludera planområdet inom verksamhetsområde för vatten och spillvatten, detta innebär att kommunen kommer att upprätta förbindelsepunkt för varje fastighet för vatten och spill. VA-teknik har varit delaktiga i beslutet att inte utföra en VA-utredning utan enbart en dagvattenutredning för detaljplanen. Möjligheten till anslutning till det kommunala ledningsnätet för vatten och spillvatten har kontrollerats internt.

För dagvatten gäller enskilt huvudmannaskap, dagvatten får inte kopplas på ledningsnätet för spillvatten.

Eftersom ingen dagvattenutredning är genomförd kan VA-teknik ännu inte yttra sig om föreslagna lösningars lämplighet eller utredningens kvalitet. Därtill är ännu inga planbestämmelser eller höjdsättning fastställda för hanteringen av dagvatten, detta kommer att granskas i nästa planskede när dagvattenutredning är genomförd.

KOMMENTAR

Yttrande noteras. VA-enheten är delaktig i detaljplanarbetet.

10. BOHUS RÄDDNINGSTJÄNSTFÖRBUND (2021-09-03)

I och med att det rör sig om friliggande en-/tvåbostadshus kan brandvattenförsörjningen till planområdet dimensioneras efter alternativsysteme, enligt Svenskt vattens anvisningar. Det förutsätter att det finns en kommunal brandpost inom 1000 meter som har ett flöde på minst 15 l/s, där räddningstjänsten kan hämta vatten med tankbilar vid en insats. I vilken utsträckning befintliga brandposter i området kan användas bör närmare utredas i den dagvattenutredning som kommer att genomföras.

KOMMENTAR

Yttrande noteras och planhandlingar kompletteras.

SAKÄGARE

11. SAKÄGARE 1 (2021-09-10)

Vi har haft gemensamt möte och uppföljning av Kristina Stenströms dokument – Planbeskrivning Samrådshandling 2021-08-23.

- Sakägare enligt fastighetsförteckning
- Samråd enligt plan- och bygglagen (PBL) (2010:900) 5:1.
- Detaljplan för bostäder, Halltorp 2:4 i Kungälv kommun.

Under Kapitel Förutsättningar & Förändringar –

Sidorna 9, 12 och 13 omnämns dagvattenfrågan många gånger.

Bland annat - Hantering av höga flöden kommer att utredas i dagvattenutredning som avses genomföras inför granskning av detaljplanen.

Då Halltorp 2:28 och Halltorp 2:11 är involverade i de dagvattenflöden som hänförs till hela Halltorpsområdet och med det också den nya bebyggelsen inom Halltorp 2:4 – vill vi berätta hur flödena är idag.

Om vi utgår från det öppna diket väster om Halltorpsvägen;

- då med start från tomten Halltorp 2:4 så förs dagvattnet via öppet dike förbi Halltorp 2:28
- direkt efter tomtens slut så förs vattnet via fastigheten Halltorp 2:6 åt väster utmed
- stengårdsgård –
- för att ledas i öppet dike och trumma till "centralbrunn" på Halltorp 2:11.
- Därifrån leds vattnet i grävd trumma under jordbruksfastigheten Halltorp 2:11 i nordlig riktning för att mynna ut i bäcken parallell med 621 Hedsvägen.
 - Denna trumma är lagd någon gång under 1970 talet och är i betong.
- Bäckan går i västlig riktning och ändrar ut i havet.

Dessa diken/trummor och brunnar är idag hårt ansträngda och sväljer med all nöd det dagvatten som råder idag. Att därtill lägga till - än mer vatten – är något som dagvattenutredningen måste ta till sig. Vi ägare reserverar oss – med kännedom om dagens situation – att detta kommer att fungera.

Vi vill också hänvisa till ärende som uppstartades redan år 2014 men som aktualiserats genom samtal med Kommunens anställda Frida Anderberg (nu mammaledig) och uppföljare Charlotta Lindström. De första kontakterna med dessa togs redan januari 2021.

Mycket mail, foton och annat går att finna hos dessa personer – allt relaterat till bäcken som måste vara i bra skick för att kunna ta dagvatten från många platser.

Vi ser också att dagens Illustrationsplan/Plankarta innehåller fem bostäder. Efter samtal med en av de nuvarande markägare, har det sagts att området skall bestå av fyra bostäder och att marken som går utmed stengårdsgården till Halltorp 2:28 (nordlig riktning) – skall förbli naturmark och ej bebyggas.

En möjlig lösning till dagvattenproblematik från husen Halltorp 2:4 – och andra - skulle kanske kunna vara en typ av fördröjningsmagasin på denna obebyggda tomt eller annan lösning?

Då jag talat med Kristina Stenström i vattenfrågan så har hon frågat mig om jag kan tänka mig vara med i Dagvattenutredning och bistå med lokal kännedom.

Med hopp om att detta kan tillföra hjälp i det framtida dagvattenutredandet

KOMMENTAR

Kommunen tackar för synpunkter och viljan att bistå med lokalkännedom för vidare utredning av dagvattnet. Med hänsyn till kapaciteten för nedströms område att ta emot dagvattenhantering måste detta ske inom planområdet. Enligt dagvattenutredning beräknas inte flödestopparna eller flödet öka med föreslagna fördröjningskrav efter exploatering.

12. HALLTORPS SAMFÄLLIGHETSFÖRENING I KUNGÄLVS KOMMUN (2021-09-15)

Synpunkter på planförslag

- Möjligheten att ta emot mer dagvatten från hårdgjorda ytor väster om halltorpsvägen i aktuellt område är ytterst begränsad. Idag rinner dagvatten i området norrut i öppet dike norrut utefter Halltorpsvägen för att sedan ledas västerut via Halltorp 2:6, 2:11 via rör nå bäcken utefter Hedsvägen. Här behövs det utredas för en framtidssäkrad lösning om mer dagvatten ska ledas denna väg.
- I planförslaget beskrivs Halltorpsvägen som 5 meter bred. Korrekt bredd är 3-3.5m.

I vår förening/styrelse finns stor lokal kännedom om aktuellt område och vi ser gärna att vi får dela vår kunskap för att finna en bra lösning.

KOMMENTAR

Kommunen tackar för synpunkter och viljan att bistå med lokalkännedom för vidare utredning av dagvattnet. Samt korrigerar bredd av gata i planbeskrivningen.

Med hänsyn till kapaciteten för nedströms område att ta emot dagvattenhantering måste detta ske inom planområdet. Enligt dagvattenutredning beräknas inte flödestopparna eller flödet öka med föreslagna fördröjningskrav efter exploatering. Utan snarare ger fördröjningen som föreslås inom planområdet en förbättring på befintlig situation.

Förändring av planförslaget

Inför granskning av detaljplanen har planförslaget förändrats enligt nedan. Mindre redaktionella justeringar redovisas ej.

Utredningar

- Dagvattenutredning, Markera Mark Göteborg AB. 2022-03-15
- Geoteknisk utredning, Markteknisk undersökningsrapport (MUR), Afry, 2021-12-06
- Geoteknisk utredning, Projekterings PM Geoteknik, Afry, 2021-12-06.
- PM Trafikbuller Halltorp 2_4, 2021-10-15

- Plankarta
- Kompletterande planbestämmelser gällande dagvattenhantering
- Planbeskrivning
- Text rörande geotekniska förhållanden
- Text rörande dagvattenhantering
- Text rörande buller
- Text om brandpost
- Text om planbestämmelser
- Kompletterande text om ekonomiska frågor
- Kompletterande text om exploateringsavtal

Ida Brogren

Enhetschef Plan

Samhälle och utveckling

Kristina Stenström

Planeringsarkitekt

Samhälle och utveckling

Bilaga; Länsstyrelsens yttrande



Länsstyrelsen
Västra Götaland

Emma Ahlgren
Planhandläggare
010-2244714

Yttrande	Diarienummer	Sida
2021-09-20	402-38861-2021	1(4)

Kungälv kommun
kommun@kungalv.se

Förslag till detaljplan för del av Halltorp 2:4 i Kungälv kommun, Västra Götalands län

Handlingar daterade 2021-08-24 för samråd enligt 5 kap. 11 (7a §) plan- och bygglagen (PBL 2010:900).

Om ärendet

Syftet med planen är att möjliggöra nybyggnad av 5 friliggande en-/tvåbostadshus på var sin tomt.

Länsstyrelsens samlade bedömning

Länsstyrelsen lämnar följande bedömning enligt [5 kap 14 §](#) plan- och bygglagen (PBL 2010:900).

Genom att kommunen förskjuter utredningar kopplade till dagvatten, översvämning samt geoteknik till granskningen kan Länsstyrelsen i nuläget inte göra någon bedömning i dessa frågor. Planförslaget riskerar därmed att strida mot prövningsgrunden Hälsa/Säkerhet.

Synpunkter på sådant som kan aktualisera prövning

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i [11 kap 10 §](#) PBL och nu kända förhållanden att frågor som berör hälsa / säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion måste lösas på ett tillfredsställande sätt i enlighet med vad som anges nedan för att ett antagande inte skall prövas av Länsstyrelsen.

Motiv för bedömningen

Prövningsgrunder enligt PBL [11 kap. 10§](#)

Enligt 11 kap. 10 § ska Länsstyrelsen överpröva kommunens antagandebeslut av en plan eller områdesbestämmelser om dessa kan antas strida mot någon av de fem prövningsgrunderna.

Länsstyrelsen
Västra Götaland

Yttrande
2021-09-20

Diarienummer
402-38861-2021

Sida
3(4)

Råd enligt 2. kap PBL

Dagvatten

Länsstyrelsen kan inte yttra sig i fråga om dagvattenhantering då någon dagvattenutredning inte tagit fram för området. Kommunen skriver att de ska ta fram en dagvattenutredning inför granskning av planen och att exploitören bygger ut dagvattensystemet inom kvartermark i enlighet med kommunens dagvattenplan med innehållande dagvattenpolicy.

Kommunen skriver dock att avsikten är att så långt som möjligt omhänderta dagvatten inom planområdet då intilliggande bostadsområde avleds mot Kollerödsbäcken som mynnar i Ödsmåls kile vilket är Natura 2000. Länsstyrelsen anser att det är viktigt att det skapas utrymme för lokalt omhändertagande, fördröjning och rening av dagvatten inom planområdet.

Kulturlandskapsperspektiv

Platsen som ska bebyggas var under 1700- och 1800-tal utmark tillhörande Stora och Lilla Halltorp. Enligt planbeskrivningen finns inom planområdet stengärdesgårdar som vittnar om det äldre jordbrukslandskapet. Dessa har ett kulturhistoriskt värde och betydelse för förståelsen av det historiska landskapet. Hänsyn till stenmurarna bör så långt det är möjligt tas vid exploateringen.

Koppling till miljömålen

Länsstyrelsen anser att den fysiska planeringen utgör ett viktigt verktyg för att uppnå miljömålen. PBL (2010:900) är direkt knuten till miljöbalken, enligt dess 2 kap 2 §. Miljömålen ska enligt miljöbalkspropositionen (1997/98:45) vara vägledande vid tillämpningen av miljöbalken.

En översiktlig redovisning av miljömål på olika nivåer, det nuvarande miljötillståndet och planinnehållets förhållande till detta beskrivs vilket gör det möjligt att bedöma föreslagna åtgärder från miljösynpunkt.

Synpunkter enligt annan lagstiftning

Arkeologi

En arkeologisk utredning är genomförd. Det finns inga fornlämningar inom planområdet. Strax nordväst om planområdet finns en fornlämning i form av en grav markerad av en rest sten, L1968:8063. Under förutsättning att ett hänsynsavstånd på minst 25-30 meter mellan planerad byggnation och denna fornlämning hålls, har Länsstyrelsen inget att erinra mot planen.

Vatten- och avlopp

I planarbetet behöver kommunen ta ställning till om det finns tillräckligt med utrymme i reningsverket för den tillkommande belastningen som planen medför.

Länsstyrelsen
Västra Götaland

Yttrande
2021-09-20

Diarienummer
402-38861-2021

Sida
4(4)

Behovsbedömning

Kommunen bedömer att förslaget inte innebär betydande påverkan på miljön. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning, således behöver inte en miljökonsekvensbeskrivning tas fram.

De som medverkat i beslutet

Företrädare för naturavdelningen, miljöskyddsavdelningen, samhällsavdelningen samt vattenavdelningen har bidragit till beredningen av detta yttrande. Detta yttrande har beslutats av arkitekt Mehdi Vaziri med planhandläggare Emma Ahlgren som föredragande.

Mehdi Vaziri

Emma Ahlgren

Detta beslut har bekräftats digitalt och saknar därför namnunderskrifter.

Bilaga för kännedom:

Kopia av yttrande till Länsstyrelsen från Statens geotekniska institut, daterat 202-09-08

Kopia till:

Statens geotekniska institut
Länsstyrelsen/
Naturavdelningen, Robert Knubb
Miljöskyddsavdelningen, Katarina Hallberg
Samhällsavdelningen, Mattias Svanström, Pernilla Morner
Vattenavdelningen, Marie Damberg
Funktionschef Plan och bygg, Nina Kiani Janson