



**KUNGÄLVS
KOMMUN**

Antagandehandling
Ärende: KS2014/987
2022-09-16

Granskningsutlåtande

Detaljplan för

BOSTÄDER DEL AV HALLTORP 2:4

Halltorp 2:4

Kode, Kungälv kommun

Granskningens genomförande

Rubricerat förslag på detaljplan har varit utställt på granskning under perioden 26 april 2022 till 10 maj 2022. Granskningshandlingar har sänts till berörda kommunala och statliga myndigheter och organ samt till berörda sakägare. Förslaget har även varit tillgängligt för påseende under granskningstiden hos Kundcenter i Stadshuset, på entréplan samt på kommunens hemsida.

Möjlighet att tycka till om planförslaget har även funnits i tidigare skede. Planförslaget har varit utställt på samråd under perioden 31 augusti 2021 till 21 september 2021. Samrådshandlingar sändes till berörda kommunala och statliga myndigheter och organ samt till berörda sakägare. Förslaget var även tillgängligt för påseende under samrådstiden hos Kundcenter i Stadshuset, på entréplan samt på kommunens hemsida.

I detta granskningsutlåtande redovisas endast de skriftliga synpunkter som inkommit under granskningsperioden, samt kommunens svar på dessa. De skriftliga synpunkter som inkom under samrådet finns redovisade i en samrådsredogörelse där även kommunens svar på inkomna synpunkter redovisas. Samrådsredogörelsen finns tillgänglig på kommunens hemsida.

Sammanfattning

Sammanfatta de viktigaste synpunkterna, ändringarna, kompletterande utredningar etc.

YTTRANDE FRÅN	UTAN ERINRAN	MED ERINRAN	SAKÄGARE	SYNPUNKT SOM EJ TILLGODOSETTS	PLANSKEDE
1. Länsstyrelsen	x				Granskning
2. Lantmäteriet	x				Granskning
3. SGI	x				Granskning
4. Trafikverket	x				Granskning
5. Polisen	x				Granskning
6. Vattenfall	x				Granskning
7. Swedavia	x				Granskning
8. Miljö- och Bygglösenheten	x				Granskning
9. Sakägare 1, Halltorp 2:6 och Halltorp 2:28		x	x		Granskning
10. Sakägare 2, Halltorp 3:1		x	x		Granskning
11. Halltorps Vägsamfällighet i Kungälv kommun		x	x		Granskning

Inkomna synpunkter

Under granskningsperioden har 11 skrivelser inkommit vilka redogörs och kommenteras nedan. Från statliga myndigheter, regionala organ samt kommunala nämnder eller verksamheter har 8 skrivelser inkommit. Från sakägare har 2 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 granskningsyttrande redovisas i sin helhet i Bilaga 1.

STATLIGA MYNDIGHETER

1. LÄNSSTYRELSEN (2022-05-09)

Länsstyrelsens samlade bedömning

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap 10 § PBL och nu kända förhållanden att planen inte kan accepteras och kan därför komma att prövas av Länsstyrelsen om den antas.

Motiv för bedömningen

Länsstyrelsen befarar inte att:

- Riksintresse kommer att skadas påtagligt (både MB kap 3 och 4)
- Mellankommunal samordning blir olämplig.
- Miljökvalitetsnormer (MKN) inte följs (MB 5 kap, luft och vatten)
- Strandskydd upphävs i strid med gällande bestämmelser (MB 7 kap)
- Bebyggelse blir olämplig eller ett byggnadsverk olämpligt med hänsyn till människors hälsa och säkerhet eller till risken för olyckor eller erosion (buller, strålning, risk för olyckor, erosion)

Länsstyrelsen befarar dock att bebyggelse kan bli olämplig med hänsyn till risken för översvämning och behöver hanteras enligt nedanstående synpunkter.

Översvämning till följd av skyfall

Kommunen har till granskningsskedet tagit fram en dagvattenutredning. Kommunen skriver både om dagvattenflöden och skyfall och att det i planområdets norra del föreslås en översvämningsyta som dikena från samtliga tomter, förutom den mest västliga, leds till. Kommunen skriver också om ett avvattningsstråk i den södra delen och höjdsättning av byggnader för att hantera dagvatten och skyfall.

Utifrån underlaget har Länsstyrelsen svårt att förstå vilka åtgärder som krävs för att hantera dagvattnet och vilka som krävs för att hantera skyfallet, detta behöver förtydligas. Bl.a. bör det framgå vad syftet med fördröjningsmagasinet är och vilka mängder vatten det ska kunna hantera. Av dagvattenutredningen framgår att det kan minska flödestopparna men inte vad det innebär för konsekvenserna. Kommunen behöver tydligare beskriva konsekvenserna vid ett klimatanpassat 100-årsregn inom och utanför planområdet. Finns det några instängda områden? Vart tar skyfallsvattnet vägen vid ytledes avrinning? Krävs det några åtgärder utöver normal höjdsättning och det föreslagna fördröjningsmagasinet? Även framkomligheten till planområdet i händelse av översvämning behöver beaktas. Utifrån dagvattenutredningen ser det ut som att vatten rinner mot vägen. Åtgärder som krävs för att konsekvenserna ska bli acceptabla behöver säkerställas i planen.

Synpunkter på granskningshandlingen

Buller

Ett PM för bullersituation med förenklad bullerberäkning har tagits fram till granskning av detaljplan för att säkerställa att riktvärdena kan uppfyllas för planområdet. Inga synpunkter på det, frågan har hanterats tillräckligt.

Geoteknik

En geotekniskutredning för planområdet har tagits fram till granskningen av detaljplanen. Stabilitetsförhållanden i jord och berg bedöms som tillfredsställande för befintliga förhållanden och för planändamålet. Frågan har hanterats tillräckligt. Se SGIs yttrande, daterat 2022-05-05

KOMMENTAR

Planavdelningen begärde förtydligande gällande Länsstyrelsens yttrande, se bilaga 2.

Förtydliganden gällande skyfallsåtgärder beskrivs i antagandehandlingens planbeskrivning, för att särskilja på dagvatten och skyfalls förutsättningar samt planförslag.

I antagandehandlingens plankarta är översvämningsbar yta, "fördröjningsmagasin" reglerat i volym samt lutning ut från byggnad säkerställer att byggnader ej tar skada vid skyfall. Ytledes avrinning säkerställs genom lutningsriktningar i plankartan genom "n" planbestämmelse, för att visa på planerad lutning av mark, utan att specificera lutningsgraden eller specifika punkter i höjdsättning. Däremot finns en angiven mark höjd för gata inom planområdet. Framkomligheten till planområdet har ingen risk för att översvämmas och planerad översvämningsbar yta höjdsätts utifrån anslutande befintliga markhöjder.

2. LANTMÄTERIET (2022-04-28)

Vid genomgång av planförslagets handlingar (daterade 2022-04-07) har följande noterats:

Lantmäteriets synpunkter i samrådsskedet har tillgodosetts och Lantmäteriet har inget att erinra mot planförslagets granskningshandlingar.

KOMMENTAR

Yttrande noteras.

3. STATENS GEOTEKNISKA INSTITUT (SGI) (2022-05-05)

Enligt den geotekniska utredningen utgörs jordlagren inom området överst av ett tunt lager torv alternativt mulljord, med underliggande lera som vilar på friktionsjord ovan berg. Jorddjupen varierar mellan ca 3 och 13 m. Terrängen är generellt sett flack, men i anslutning till planområdet finns brantare bergspartier. Stabilitetsförhållanden i jord och berg bedöms som tillfredsställande för befintliga förhållanden och för planändamålet. SGI har ur geoteknisk säkerhetssynvinkel ingen erinran mot planförslaget.

KOMMENTAR

Yttrande noteras.

4. TRAFIKVERKTET (2022-05-17)

Trafikverket har yttrat sig i ett tidigare samrådsskede, 2021-09-06 (TRV 2021/100813).

Trafikverket hade inga synpunkter.

Ärendet angränsar till enskild väg, men berör även väg 621 (ÅDT 4571, mätår 2017) och väg 574 (ÅDT 2626, mätår 2016), samt plankorsningen Hedsvägen.

Sammantagen bedömning

Trafikverket har ingen erinran mot planförslaget.

KOMMENTAR

Yttrande noteras.

5. POLISEN (2022-04-29)

Lokalpolisområde Kungälv/Ale har i nuläget inga synpunkter rörande detaljplanen för bostäder, Halltorp 2:4, Kode, Kungälv kommun.

KOMMENTAR

Yttrande noteras.

STATLIGA BOLAG

6. VATTENFALL ELDISTRIBUTION AB (2022-05-05)

Vattenfall Eldistribution har tagit del av detaljplan för bostäder, Halltorp 2:4 och lämnar följande yttrande.

Vattenfall Eldistribution har inga elanläggningar inom planområdet. Vattenfall Eldistribution har inget att erinra.

KOMMENTAR

Yttrande noteras.

7. SWEDAVIA AIRPORTS (2022-)

Detaljplan för bostäder, Halltorp 2:4, Kode, i Kungälv kommun kommer inte att ha någon påverkan på Göteborg Landvetter Airport. Swedavia har därmed ingen erinran mot rubricerat planförslag.

KOMMENTAR

Yttrande noteras.

KOMMUNALA NÄMNDER OCH BOLAG

8. MILJÖ- OCH BYGGNADSNÄMNDEN (2022-05-09)

Miljöenheten

Miljöenheten har granskat plankartan med planbestämmelser samt tillhörande planbeskrivning och har inga synpunkter på detaljplanen i detta skede.

Bygglovenheten

Bygglovenheten har granskat plankartan med planbestämmelser samt tillhörande planbeskrivning.

Bygglovenheten anser att det finns några oklarheter eller formuleringar i planbestämmelserna som skulle kunna betyda uppenbara svårigheter att tolka detaljplanen i samband med bygglovsprövning.

Gränsbeteckningarna är oklara och gränserna på kartan tycks inte stämma överens med gränserna som visas i spalten med förklaringstext.

Bygglovenheten anser vidare att det finns en oklarhet i den tillhörande planbeskrivningen som kan innebära svårigheter att tolka detaljplanen i bygglovsskedet. Planbestämmelserna måste ses över i den fortsatta processen i samråd med bygglovenheten.

På sida 16 angående storlek på byggnad står att man får bygga med 4,5 meter i byggnadshöjd och att "det innebär två våningar med förhöjd väggiv".

Bygglovenheten anser att detta lätt kan misstolkas som att man får bygga tre våningar.

Sammanfattning

Miljöenheten och Bygglovenheten anser att detaljplanen kan medges (med förutsättning att synpunkterna bör beaktas i den fortsatta planprocessen.

KOMMENTAR

Synpunkter har beaktats.

SAKÄGARE

9. Sakägare 1, 9 personer. Halltorp 2:11, 2:6 och 2:28 (2022-05-08)

Vi har tagit del av "Underrättelse om granskning - Detaljplan för bostäder, Halltorp 2:4, Kode, i Kungälv kommun.

Brev från Kristina Stenström daterat 2022-04-22.

Vi märker vårt yttrande med ärendenummer "KS2014/987"

Vi har haft möte och diskussion gällande skrivelsen samt också de kommentarer som vi givit tidigare;

(vi ser att i Samrådsredogörelse 2022-04-07 - så finns inte något nämnt om dessa nedanstående insända handlingar)

- Dagvattenutredning Halltorp detaljplan - Uppdrag 4085-2101 ---- Kommentarer från Fastighetsbeteckning Halltorp 2:6 och Halltorp 2:28 -- sänt 2021-12-22 (se bilaga)

- Dagvattenutredning Halltorp detaljplan - Uppdrag 4085-2101 ---- Kommentarer från Fastighetsbeteckning Halltorp 2:11 -- sänt 2021-12-22 (se bilaga)

Vi finner oss föranledda att sända kommentarer också till Dagvattenutredningen med datum 2022-03-15 samt med det också det som skrivs i;

"Granskningshandling - Ärende:KS2014/987 daterad 2022-04-07" - Planbeskrivning Detaljplan för bostäder Halltorp 2:4, Kode, Kungälv kommun.

Vi lägger upp vårt svar med att först kommentera själva Dagvattenutredningen daterad 2022-03-15 och kommenterar de punkter vi har synpunkter på.

Mycket av det är då också kopplat till "Granskningshandling Ärende KS2014/987.

Som en slutkommentar påpekar vi och föreslår - ur ett STÖRRE perspektiv - och hänvisar till "**Kode - fördjupad översiktsplan - Handläggare XX – diarienummer KS2020/1689**".

Punkt 5 Föreslagen dagvattenhantering

Punkt 5.1 Översiktlig dimensionering dagvattenhantering

Där är skrivet "För realistiska beräkningar antas varje tomt ha en normalstor parkeringsplats (2,5x5m) i grus som är ett mer permeabelt material än asfalt. Se flödesberäkningar i tabell"

Vi ställer oss mycket tveksamma till att en "modern familj" idag nöjer sig med en parkeringsplats för ett fordon och dessutom i grus. Är det en realistisk bedömning att tro att på en bil och grus?

Enligt vårt förmenande så är det två parkeringar/bilar och då med asfalt - vilket ökar dagvattenflödet!

Punkt 5.2 Förslag dagvattensystem och fördröjningsbehov

Punkt 5.2.1 Fördröjningsbehov samt 5.2.2 Föreslagna dagvattenlösningar

Fördröjningsdamm är en stor säkerhetsrisk för de boende i Halltorps område och då speciellt för barn. (vi tror oss förstå att de nya ägarna är förhållandevis unga familjer där det finns barn

med).

Vi förväntar oss staket runt om och ur ett estetiskt/kulturellt perspektiv är detta inte något man vill se. I bifogade bilagor kan vi läsa att total befintlig mark för eventuell Fördröjningsdamm är cirka 84 kvadratmeter.

Finns uträkningar på djup och vem underhåller denna från sly och annat?

Nu är det dessutom nämnt att det kan anläggas en översvämningssyta för extra fördröjning av dagvattenflödet.

Detta kan vi inte vara inkluderat i de beräknade 84 kvadratmeter och det gör att det totala området/ytan blir mycket större.

Punkt 6 Kostnadsbedömning

Där är skrivet "Fastighetsägare till Halltorp 2:4 ansvarar och står för kostnaden för utbyggnaden samt drift och underhåll av de föreslagna dagvattenåtgärderna inom detaljplanen.

Vi läser detta som att Fastighetsägare till Halltorp 2:4 enbart skall stå för kostnaden för de fyra/fem fastigheter som skall byggas på exploateringstomten.

Det finns också en tabell 6:1 Kostnadsuppskattning utbyggnad av dagvattenanläggningar som summerar sig till 185 100 kronor.

Där är också skrivet "Övriga anläggningar sköts underhåll likt idag".

Skall det avse att nuvarande diken och totala dagvattensystem skall skötas allmänt och "övrigt sköts underhåll likt idag" och med de merkostnader som gäller idag?

Vi hänvisar i detta påstående också till den text som är nedan.

Det är också skrivet "*Övriga kostnader för åtgärder på befintligt dagvattensystem utanför detaljplanen får regleras i avtal mellan exploatören och vägföreningen*".

Om det är att förstå att allt som är utanför detaljplaneområdet (exploateringstomten), och som idag är fullt fungerande, skall till följd av ökat dagvatten och annat plötsligt regleras i avtal mellan - inte bara Vägföreningen utan också alla gällande mark/fastighetsägare?

Vi vill än en gång nämna det vi gjorde i vår förra skrivelse:

Om det är så att det avser alla i Vägföreningen/fastighets/markägare - så kan vi inte på något sätt förstå att det system som idag är fungerande, men nu med mer tillkommande dagvatten, som ingen av oss på något sätt bett om, skall avtalas/förhandlas/bekostas av dessa.

7 Diskussion och fortsatt arbete

Vi har idag ett fullt fungerande dagvattensystem - som berör Halltorp-området ned till bäcken parallellt med Hedsvägen - som må krattas i diken - men för övrigt är tillräckligt för oss alla.

Att ni nu skriver att det är "överbelastat" är inte något vi håller med om.

Det är fungerande och alla nöjda - att påstå att det är överbelastat är felaktigt.

Det är skrivet i sista stycke "*De åtgärder som krävs för att aktuell detaljplan ska regleras i exploateringsavtal med fastighetsägare. Exploatören bygger ut dagvattensystemet inom kvartersmark i enlighet med kommunens dagvattenplan samt dagvattenpolicy*".

Första meningen i detta stycke förstår vi inte?

SLUTKOMMENTAR OCH STÄNDIGA FÖRBÄTTRINGAR

Vi hänvisar till skrivelse "Kode - fördjupad översiktsplan" med Diarienummer KS2020/1689.

Där står skrivet: *Bakgrund - Stationssamhället Kode ligger i ett av de prioriterade regionala huvudstråken för kollektivtrafikstråken enligt Göteborgsregionens (GR) strukturbild. Strukturbilden efterföljs i ÖP 2010 där Kode är utpekad som en prioriterad ort för bebyggelseutveckling. I stationssamhällen är det särskilt attraktivt att förtäta och skapa goda förutsättningar för gång och cykeltrafik, etablera handelsplatser, serviceplatser och arbetsplatser.*

Syfte - Syftet med FÖP Kode är att ersätta mark- och vattenanvändningskartan i ÖP 2010 för det geografiska området.

Det vi talar om i Dagvattenutredningen Halltorp Detaljplan 2022-03-15 är en del av Kode samhälle.

Vi vet att Markera Mark Göteborg AB är engagerade att också göra Dagvattenutredning för Kode samhälle totalt enligt FÖP Kode.

Varför inte göra rätt från början?

Tänka ur ett helhetsperspektiv där Kode samhälle behandlas rätt från början och med det skapa rätt förutsättningar för FÖP 2010.

Att förtäta samhället kommer naturligtvis skapa många nya bostäder/hus/arbetsplatser mm mm mm.

Allt detta kommer att generera massor av dagvatten och mycket annat.

Vi skrev i tidigare kommentarer - som är bilagda - att XX varit engagerad redan år 2014 och 2020/2021 med Kommunens anställda XX och XX.

X fick frågan att vara med och vara "lokalt ombud" i frågan gällande Bäckens som delvis löper parallellt med Hedsvägen.

Vet att XX på Markera Mark Göteborg AB fått insyn i ärendet och fått foton, mejl och annat för det arbete som företaget skall göra för Kungälv kommun gällande undersökning Kode samhälle.

Är det något man skall börja med så är det infrastruktur totalt sett och i det ingår dagvatten. Man måste gå till roten och det är de stora bäckarna/åarna som leder ut mot havet.

Det är också delvis omnämnt i Dagvattenutredning Halltorp i kapitel 3.7 Befintliga dagvattensystem - bäcken längs med Hedsvägen är hårt belastad.

Bäckens belastas än mer med dagvatten till följd av framtida Klimatförändringar och nederbördsmängder (klimatfaktor 1,25 (+25%).

Därtill med nya exploateringar, totalt sett, enligt FÖP Kode är idag otänkbart.

Om nu den del som Halltorpsområdet bidrager med föra dagvatten - totalt sett - bland annat genom trumma som går i grävda diken, fastighetsägares mark, i ledning under åkermark

- som nyttjas som jordbruksmark - verkar vara utan perspektiv på framtiden och "Kodefördjupad översiktsplan" samt ÖP 2010.

Varför inte - gällande Halltorpsområdet - förlägga en "framtdimensionerad" dagvattenledning i anslutning till kommunala avloppsledningen på gatumark?

Denna ledning ansluter sedan till kommunala dagvattenhanteringen längs..... på kommunal mark.

Det gör att det är Kommunen som hanterar framtida frågor och kan påverka det i den riktning som de önskar. (enligt Översiktsplaner)

Det är inte rätt att man skall förlita sig på privata fastighetsägares initiativ och dessutom tro att det skall bekostas och skötas av dessa.

Vi vet också - hört/läst - att Kode avloppssystem och Reningsverk är undermåligt - om Kode förtätning skall ske så måste också detta hanteras?

Vi måste fråga - Har kommunen upprättat ett verksamhetsområde gällande dagvattenhanteringen?

Om så, vill vi gärna ta del av den utredningen.

Vi tror att detta är att göra rätt från början - med det skapa de förutsättningar som Kommunen själva skapat och vill genomföra, för ett framtida effektivt samhälle.

Har ni några frågor eller annat så står vi naturligtvis till förfogande.

BILAGA 1:

Mejl 2021-12-22

Fastighet Halltorp 2:28 ligger i direkt anslutning (norr) till Detaljplan för bostäder, del av Halltorp 2:4.

Det som skiljer oss åt är till stor del en stengårdsgård - vilken är omnämnd ett antal gånger i Planbeskrivningen med datum 2021-08-23 samt också i den senaste Dagvattenutredningen.

Faktum är att den också är på fotografiet första sidan - över just Dagvattenutredningen.

I Dagvattenutredningen under kapitel 3.2 Kultur-och naturvärden.....står bland annat.....vilket gläder oss.

Gårdsgårdarna har ett högt kulturvärde och ska bevaras.

Halltorp 2:28 - östra del ----

Det dike som löper utmed Halltorpsvägen, öster mark Halltorp 2:28, är såsom utredningen säger fullt utnyttjad idag.

Vi hänvisar även till skrivelse från Halltorps Vägsamfällighet i Kungälv Kommun.

Halltorp 2:6 – södra del ----

Det dike som löper på denna tomt är på mark som ägs av de två fastighetsägarna X och XX.

En viss sträcka är öppet dike och avslutningen västerut är i trumma.

Detta dike/trumma är, såsom utredningen säger, fullt utnyttjad idag.

Kapitel 7 Diskussion och fortsatt arbete -

Där står; "Fastighetsägarna ansvarar och står för kostnaden för utbyggnaden samt drift och underhåll av de föreslagna dagvattenåtgärderna".

Vi vet inte riktigt hur vi skall tolka ordet "Fastighetsägarna" -

Om det är så att det avser Fastighetsägarna till Halltorp 2:6 och Halltorp 2:28 så kan vi inte på något sätt förstå att det system som idag är fungerande,

men nu - med mer tillkommande dagvatten, som ingen av oss på något sätt bett om, då skall bekostas av dessa?

Denna eventuella kostnad vill vi inte ta på oss och anser ej heller att det åligger oss.

Observera - att i dessa diken ansluts vatten som kommer från befintliga fastigheter i Halltorpsområdets (berget) södra och östra del.

Det sker genom två trummor som går under den asfalterade Halltorpsvägen från öster till väster.

Observera - Alla dessa öppna diken, trummor ändrar i stora delar - i en gemensam brunn som ligger på jordbruksmark Halltorp 2:11.

En mycket viktig faktor är;

Med beaktande av Kapitel 2.2 - Riktlinjer för dagvatten -

det som skrives där lär oss att det skall tas hänsyn till framtida klimatförändringar och ökade nederbördsmängder - används en klimatkfaktor på 1,25 (+ 25%).

Observera - Vi har också givit er synpunkter/kommentarer som ges gällande fastighetsbeteckning Halltorp 2:11. Vi rekommenderar att dessa två dokument hållas samman.

Har ni några frågor eller annat så står vi naturligtvis till förfogande.

Tack för ordet

BILAGA 2:

Har fullmakt enligt bifogad "Fullmakt delägare Halltorp 2-11 2021-09" att företräda ovan nämnda ägare i frågor gällande Halltorp 2:11.

Fastigheten är - Typ av taxeringsenhet - skattad som 110 Lantbruksenhet, obebyggd.

Den har sitt ursprung i det hus som nu bebos av X och XX (Halltorp 2:28) och är den lantbruksegendom som brukades tillsammans med de ursprungspersoner som byggde och verkade här.

De som idag äger är barn och barnbarn till ursprunget.

Tar mig friheten att klippa ur en del av den text som är hämtad från det mejl som jag sände 2021-09-10 tid 09:43.

Då Halltorp 2:11 är involverade i de dagvattenflöden som hänförs till stora delar av 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 asfaltbelagda Halltorpsvägen;

- *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 Halltorp 2:28 –*
- *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 brunn och trumma är lagda någon gång under 1970 talet och är i betong.*
- *Bäcken parallellt med Hedsvägen går i västlig riktning och ändrar ut i havet.*

Kapitel 3.6 Avrinningsområden - hänvisas till Figur 3.6:1

Här hänvisas till "avrinningsområden" men vi vill förtydliga/lägga till att den blå avrinningsbäck som ligger öster fastighet 2:6 är INTE huvudavrinning och den som vi talar om "alla sammanhang".

Den avrinning som är den huvudavrinning vi talar om, med gällande brunn och trumma på/under jordbruksmarken Fastighet Halltorp 2:11 - är den ljusare blå (ej så "tjock ritad") som går väster om Halltorp 2:6.

Vi vill hänvisa till Kapitel 3.7 Befintliga dagvattensystem där brunnen och trumman på Halltorp 2:11 är omnämnd.

Där framgår med all tydlighet att systemet är fungerande idag men att tillföra än mer vatten är inte genomförbart.

Kapitel 3.7.1 och Kapitel 5 - 5.3 Föreslagen dagvattenhantering -

Först vill vi nämna Figur 3.7.1:1: Avrinningsområde trumma - och då hänvisa till det som är skrivet ovan i avsnittet "I Kapitel 3.6 Avrinningsområden - hänvisas till Figur 3.6:1"

I det stora hela så kan man läsa att kapaciteten inte räcker till med nya beräkningar/tillflöden än de som är gällande idag.

I kapitel 5.2.2 Föreslagna dagvattenlösningar - står åtgärder föreslagna för totalt markarbete samt byggmässiga på respektive ny fastighet.

Se också tabell 5.3:1 Flöden vid 100-årsregn som dramatiskt skiljer sig från tabell 5.1.1:2.

Som en avslutning på - kapacitet eller inte - står -

Kapitel 7 - Diskussion och fortsatt arbete -

"Efter exploatering beräknas inte flödestopparna eller flödet öka men det rekommenderas ändå att det befintliga systemet ses över."

Det står också "Exploateringen bedöms inte påverka berörda markavvattningsföretag (?) eftersom fördröjning sker inom planområdet".

Här förutsätter vi att vi är med och får förklaringar - vara med i diskussion - speciellt i beaktande av frågeställningar till Kapitel 5.2.1 Fördröjningsbehov nedan.

Kapitel 5.2.1 Fördröjningsbehov -

Detta är en säkerhetsrisk för de boende i området och då speciellt för barn.

I bifogade bilagor kan vi läsa att total befintlig mark för eventuell Fördröjningsdamm är cirka 84 kvadratmeter.

Finns uträkningar på djup, nödvändig yta och annat?

Vem underhåller denna från sly, djur/ohyra och annat?

Vi vill också fråga om det är gjord någon typ av mark/jordanalys, sand, jord och annat?

Kapitel 6 Kostnadsbedömning - Där finns inget nämnt om kostnader med arbeten och material, i bland annat nämnda trummor, med innerdiameter på 350 mm, i det befintliga fungerade systemet på Halltorp 2:11.

Att ha öppet dike låter sig inte göras då marken används som jordbruksmark idag och brukas av arrendator.

Kapitel 7 Diskussion och fortsatt arbete - Där står redan det som är nämnt i våra kommentarer/synpunkter ovan men också.....

"Fastighetsägarna ansvarar och står för kostnaden för utbyggnaden samt drift och underhåll av de föreslagna dagvattenåtgärderna".

Vi vet inte riktigt hur vi skall tolka ordet "Fastighetsägarna" - Om det är så att det avser Fastighetsägarna till Lantbruksenheten Halltorp 2:11 så kan vi inte på något sätt förstå att det system som idag är fungerande, men nu med mer tillkommande dagvatten, som ingen av oss på något sätt bett om, då skall bekostas av dessa?

Denna eventuella kostnad vill vi inte ta på oss och anser ej heller att det åligger oss.

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

Mycket mejl, 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.

Är det något man skall börja med så är det infrastrukturen totalt sett och i det ingår dagvatten.

Man måste gå till roten och det är de stora bäckarna/åarna som leder ut mot havet.

Kapitel 3.7 - Befintliga dagvattensystem -

Där är omnämnt "De befintliga vägdikena, trummorna och bäcken längs med Hedsvägen är idag hårt belastade och översvämningar har skett i området vid isbildning och lövfällning".

Att med det belasta bäcken, med än mer dagvatten, till följd av framtida Klimatförändringar och nederbördsmängder (klimatfaktor 1,25 (+25%). Dessutom med nya exploateringar totalt sett.

Efter vårt möte med bland andra - Markera Mark Göteborg AB och VD XX – så framkom att han och företaget också har till uppdrag att planlägga och göra Dagvattenutredning för Kode Samhälle.

Då vi har mycket lokal kunskap i detta så har vi inga problem med att delta på ungefär samma sätt som vi gjort i Dagvattenutredningen ovan.

Som skrivit ovan så är många foton tagna och undersökningar redan gjorda.

Vi vill redan nu be om ursäkt om vi har missuppfattat något och kanske inte förstått alla termer och annat.

Vår ambition är att man skall undvika "fel, missuppfattningar och liknade" i det initiala skedet och med det få ett slutresultat som främjar alla.

Har ni några frågor eller annat så står vi naturligtvis till förfogande.

Tack för ordet.

KOMMENTAR

Kommunen tackar för viljan till att vara till förfogande.

I samrådsredogörelsen finns de yttranden som inkom under samrådstiden som för aktuell detaljplan var 31 augusti till och med 21 september 2021. Bifogade yttranden är sedda som arbetsmaterial men bifogas här som yttranden.

Kommunen anser, med hjälp av dagvattenutredares kunskap, att även om ledning är fungerande i dagsläget så har den nått sin begränsning och exploatör och vägförening kommer att behöva avtala om utökad kapacitet.

Fördröjning av dagvatten inom planområdet innebär att diken på kvartersmark tar hand om det dagvatten. Vid skyfall, hastigt regn, finns dessutom en yta "fördröjningsmagasin" som kan fördröja detta häftiga regn från både planområde och även uppströms liggande område samt gata för att fördröja skyfall. Det är inte planerat för att "fördröjningsmagasinet" är en plats för stadigvarande vatten.

Fördröjningsmagasinet är tänkt som denna "extra fördröjningsyta" för skyfall. "Extra" eftersom det är tillräckligt med föreslagna diken för att ta omhand dagvatten.

10. Sakägare 2, 2 personer, Halltorp 3:1 (2022-05-09)

Undertecknade representerar fastigheten Halltorp 3:1 som ligger öster om Halltorp 2:4.

Vi har läst igenom Dagvattenutredning som Kungälv kommun tagit fram för detaljplan för Halltorp i syfte till att bygga bostäder, uppdragsnummer dokumentbeteckning 4085-2101.

Enligt punkt 5.2.2 Föreslagna dagvattenslösningar, finner vi att i planområdets norra del (A2) skulle kunna anläggas med en översvämningssyta för extra fördröjning.

Vi emotsätter oss att det anläggs fördröjningsmagasin med öppet vatten.

Området är ett småhusområde där flera familjer med små barn bor. Självklart bor det även familjer med större barn eller inga hemmavarande barn.

Risken vi ser är att småbarn som leker i området kan komma nära öppna vattenytor och en olycka kan ske.

Har själva byggt ett kontorshus i Solbräcke industriområde i Kungälv. I detta område fanns krav på att varje fastighetsägare skulle ha fördröjningsmagasin för dagvattnet. Dessa fördröjningsmagasin är inga öppna ytor med vatten utan har lösts på annat sätt.

KOMMENTAR

Fördröjningsmagasin för skyfall, kan ses som en yta för att när tillfälle krävs, ta hand om häftigt regn. Fördröjningsmagasinet är tänkt som denna "extra fördröjningsyta", en yta för att omhänderta så kallt skyfall och inte en yta med stående vatten. "Extra" eftersom det är tillräckligt med föreslagna diken för att ta omhand dagvatten. Varje fastighet har en skyldighet att omhänderta dagvatten, hur dessa utformas framhåller inte detaljplanen.

ÖVRIGA INKOMNA SYNPUNKTER

11. HALLTORPS VÄGSAMFÄLLIGHET I KUNGÄLVS KOMMUN (2022-05-09)

1. Samfälligheten är oroad kring de kommande dagvattenflöden som kommer från det planerade området samt hur dimensionering av fördröjningsmagasin är utförd.

Dimensionering av i Dagvattenutredning daterad 2022-03-15 5.2.1 säger per fastighet:

- 166 kvadratmeter hårdgjord yta
- en grusparkering
- utkastare på stuprör.

Vår uppfattning är

- Hårdgjord yta måste beräknas realistiskt hur en modern villa tomt på över 1000 kvadratmeter ser ut. Altaner, friggebod, attefallshus mm
 - Det förefaller orimligt att en fastighet en/tvåfamiljshus med yta enbart ska ha en grusad parkeringsplats (2,5x5m). Troligen flera parkeringar och en bit in på tomten. Stensatt/asfalterad.
 - Orimligt att kräva utkastare från stuprör till gräsmatta då det normalt finns altaner/gångar i direkt anslutning med huset.
2. Var ska besökande till de nya fastigheterna parkera? Besöksparkering?
 3. Planbeskrivning sidan 21. Om det avser vår Samfälligheten att drifta och underhålla det nya fördröjningsmagasinet (dagvattnet från fastigheterna) motsäger vi oss det. Vår samfällighet driftar och underhåller vägar i området, inte dagvattenanläggning från fastigheter.

4. Samrådsredogörelse 12. Kommunens Kommentar/dagvattenutredningen. Vi delar inte uppfattningen att flödet kommer att minska i och med det nya området. Exploatören behöver göra åtgärder nedströms planområdet för att inte halltorpsområdet ska få framtida problem med dagvattenhantering.

KOMMENTAR

Detaljplanen har planbestämmelse som anger hur mycket dagvatten som behöver tas omhand beroende av hur mycket hårdgjord yta som skapas. Det är upp till varje fastighetsägare att ta hand om sitt egna dagvatten.

Någon besöksparkering har inte ansetts nödvändig, tillfällig parkering får liksom idag ske intill väg eller på fastigheters tomtmark.

Detaljplanen ger förslag om att en samfällighet driftar och underhåller fördröjningsmagasin utan att peka hur denna samfällighet kommer att se ut.

Förändring av planförslaget

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

Utredningar

- Inga nya utredningar är framtagna.

Plankarta

- Symboler för planbestämmelser är borttagna på plankarta för att förtydliga, de gäller fortsatt för hela detaljplanen.
- Marklutning om 1:20 ska finnas ut från byggnad inom 3 meter runt byggnaden.
- n³ – Marken är avsedd för översvämningsbar yta, för 84 m³ vatten. Ytan höjdsätts utifrån anslutande befintliga markhöjder och kommande höjder på tomtmark.
- n⁴ – Skyfall ska ledas mot väst, mot lägre höjd.
- n⁵ – Skyfall ska ledas mot nordost, mot lägre höjd.
- + 25 – Markens höjd över angivet nollplan.
- Kommunens dagvattenpolicy ska följas.

Planbeskrivning

- Ny underrubrik "Dagvatten" under "Teknisk försörjning".
- Kompletterade text och bild för planförslaget om skyfall under rubriken "Risk för skred/höga vattenstånd".

Kristina Stenström

Planarkitekt

Samhälle och utveckling

Ida Brogren

Planchef

Samhälle och utveckling

Bilaga 1. Länsstyrelsens yttrande;



Länsstyrelsen
Västra Götaland

Yttrande	1 (3)
Datum	Ärendebeteckning
2022-05-09	402-17190-2022

Kungälv kommun
kommun@kungalv.se

Granskningsyttrande över detaljplan för bostäder Halltorp 2:4, Kode, i Kungälv kommun, Västra Götalands län

Handlingar daterade 2022-04-07 för samråd enligt 5 kap 22 § plan- och bygglagen
(PBL 2010:900)

Länsstyrelsens samlade bedömning

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap 10 § PBL och nu kända förhållanden att planen inte kan accepteras och kan därför komma att prövas av Länsstyrelsen om den antas.

Motiv för bedömningen

Länsstyrelsen befarar inte att:

- Riksintresse kommer att skadas påtagligt (både MB kap 3 och 4)
- Mellankommunal samordning blir olämplig.
- Miljökvalitetsnormer (MKN) inte följs (MB 5 kap, luft och vatten)
- Strandskydd upphävs i strid med gällande bestämmelser (MB 7 kap)
- Bebyggelse blir olämplig eller ett byggnadsverk olämpligt med hänsyn till människors hälsa och säkerhet eller till risken för olyckor eller erosion (buller, strålning, risk för olyckor, erosion)

Länsstyrelsen befarar dock att bebyggelse kan bli olämplig med hänsyn till risken för översvämning och behöver hanteras enligt nedanstående synpunkter.

Översvämning till följd av skyfall

Kommunen har till granskningsskedet tagit fram en dagvattenutredning. Kommunen skriver både om dagvattenflöden och skyfall och att det i planområdets norra del föreslås en översvämningsyta som dikena från samtliga tomter, förutom den mest västliga, leds till. Kommunen skriver också om ett avvattningsstråk i den södra delen och höjdsättning av byggnader för att hantera dagvatten och skyfall.

Länsstyrelsen Västra Götaland

Yttrande

2 (3)

2022-05-09

402-17190-2022

Utifrån underlaget har Länsstyrelsen svårt att förstå vilka åtgärder som krävs för att hantera dagvattnet och vilka som krävs för att hantera skyfallet, detta behöver förtydligas. Bl.a. bör det framgå vad syftet med fördröjningsmagasinet är och vilka mängder vatten det ska kunna hantera. Av dagvattenutredningen framgår att det kan minska flödestopparna men inte vad det innebär för konsekvenserna. Kommunen behöver tydligare beskriva konsekvenserna vid ett klimatanpassat 100-årsregn inom och utanför planområdet. Finns det några instängda områden? Vart tar skyfallsvattnet vägen vid ytleds avrinning? Krävs det några åtgärder utöver normal höjdsättning och det föreslagna fördröjningsmagasinet? Även framkomligheten till planområdet i händelse av översvämning behöver beaktas. Utifrån dagvattenutredningen ser det ut som att vatten rinner mot vägen.

Åtgärder som krävs för att konsekvenserna ska bli acceptabla behöver säkerställas i planen.

Synpunkter på granskningshandlingen

Buller

Ett PM för bullersituation med förenklad bullerberäkning har tagits fram till granskning av detaljplan för att säkerställa att riktvärdena kan uppfyllas för planområdet. Inga synpunkter på det, frågan har hanterats tillräckligt.

Geoteknik

En geotekniskutredning för planområdet har tagits fram till granskningen av detaljplanen. Stabilitetsförhållanden i jord och berg bedöms som tillfredsställande för befintliga förhållanden och för planändamålet. Frågan har hanterats tillräckligt. Se SGIs yttrande, daterat 2022-05-05

De som medverkat i beslutet

Företrädare för Miljö- samt Samhällsavdelningen har bidragit till beredningen av detta yttrande. Detta yttrande har beslutats av planhandläggare Johanna Severinsson.

Johanna Severinsson

Detta beslut har godkänts digitalt och saknar därför namnunderskrift.

Länsstyrelsen Västra Götaland

Yttrande

3 (3)

2022-05-09

402-17190-2022

Bilaga för kännedom:

Kopia av yttrande till Länsstyrelsen från SGI, daterat 2022-05-05

Kopia (utan bilaga) till:

SGI, Ulrika Isacson

Länsstyrelsen/

Miljöskyddsavdelningen, Katarina Hallberg

Samhällsavdelningen, Enhetens för samhällsskydd och beredskap, Karin af Geijerstam

Funktionschef Plan och bygg, Nina Kiani Jansson

Bilaga 2. Länsstyrelsens förtydligande yttrande



Länsstyrelsen
Västra Götaland

Yttrande

1 (2)

Datum
2022-06-27

Ärendebeteckning
402-22848-2022

Kungälv kommun
kommun@kungalv.se

Begäran om förtydligande av Granskningsyttrande över detaljplan för bostäder Halltorp 2:4, Kode, i Kungälv kommun, Västra Götalands län

Handlingar daterade 2022-04-07 för samråd enligt 5 kap 22 § plan- och bygglagen (PBL 2010:900)

Om ärendet

Länsstyrelsen lämnade den 9 maj ett granskningsyttrande för detaljplan bostäder Halltorp 2:4, Kode, i Kungälv kommun till Kungälv kommun. Kungälv kommun har begärt ett förtydligande avseende Länsstyrelsens ingripandegrund Risk för översvämning pga. dagvattenhantering kopplat till skyfall.

Detta yttrande är ett komplement till det möte som Länsstyrelsen hade tillsammans med representanter för Kungälv kommun den 20 juni angående dagvattenhantering och skyfall.

Länsstyrelsens förtydligande

Det Länsstyrelsen är ute efter är att det tydligt ska framgå av planbeskrivningen vilka åtgärder som krävs för att konsekvenserna av ett skyfall ska bli acceptabla. Det behöver också framgå vad bedömningen baseras på. Det är viktigt att det går att utläsa vilka åtgärder som är kopplade till skyfall och vilka som ska hantera dagvatten eftersom syftet med dessa åtgärder skiljer sig åt. Åtgärder som är nödvändiga för att konsekvenserna ska bli acceptabla behöver finnas säkerställda i planen. Kommunen behöver bedöma vilka det är och hur planbestämmelserna ska formuleras för att funktionen ska vara säkerställd. Men om det t.ex. säkerställs en översvämningsbar yta i plankartan med en viss volym så bör det vara tillräckligt utifrån att det är den åtgärden som krävs för att konsekvenserna ska bli acceptabla.

När det gäller lågpunkter och ytavrinning av skyfallsvatten behöver det inte säkerställas genom höjdsättning i specifika punkter. Det kan t.ex. säkerställas genom att lutningsriktningar säkerställs i plankartan.

Länsstyrelsen Västra Götaland

Yttrande
2022-06-27

2 (2)
402-22848-2022

Kommunen behöver bedöma vilket alternativ som är lämpligt i den aktuella planen.

De som medverkat i beslutet

Företrädare för Samhällsavdelningen har bidragit till beredningen av detta yttrande. Detta yttrande har beslutats av planhandläggare Johanna Severinsson.

Johanna Severinsson

Detta beslut har godkänts digitalt och saknar därför namnunderskrift.

Kopia (utan bilaga) till:

Länsstyrelsen/
Samhällsavdelningen, Enhetens för samhällsskydd och beredskap, Karin af Geijerstam