



Samrådsyttrande över förslag till planprogram för Spårhaga 1:9 i Kullavik, Kungsbacka kommun

Ärendet

Programområdet är beläget i Kullavik i norra delen av Kungsbacka kommun. Syftet med programmet är att utreda möjligheten att uppföra bostäder på fastigheten Spårhaga 1:9.

Gällande regleringar

Enligt översiktsplanen (ÖP06) ingår området i sk ”Utredningsområde med särskilda bygglovkriterier” (restriktiv hållning till nylokalisering utanför detaljplanerat område.

Området omfattas av riksintresse enligt miljöbalken 4 kap. 2 och 4 §§. Rörligt friluftsliv och högexploaterad kust.

Råd om tillämpningen av PBL

Vatten och spillvatten

I planprogrammet framgår att anslutning av tillkommande bostäder bedöms vara möjligt ur kapacitetsperspektiv. Länsstyrelsen påminner om att det idag sker ett överuttag av ytvatten från Lygnern. Länsstyrelsen har 2018-12-19, dnr 535-8649-18, skickat en underrättelse om misstanke om miljöbrott till polismyndigheten.

Länsstyrelsen anser att det är mycket viktigt att det finns kapacitet i de kommunala avloppsreningsverken för att ta emot spillvattnet från detta område och att det finns kapacitet i det kommunala dricksvattennätet för att försörja ytterligare områden innan ytterligare detaljplaner antas. Kommunen har en (ovillkorlig) skyldighet enligt 6 § lagen om allmänna vattentjänster. Kommunen bör inte påbörja anläggande av områden som kommunen inte har möjlighet att ta hand om utifrån den skyldigheten. Kapaciteten bör framgå av planbeskrivningen.

Dagvatten, Klimatanpassning

Idag svämmer Kyviksbäcken över vid höga vattenstånd vilket påverkar Hilmas väg. Åtgärder bör utredas och vidtas för att minimera risken att vägen översvämmas. I kommande dagvattenutredning behöver recipienten studeras i sin helhet, så att de lokala åtgärderna inte medför att andra markområden längs bäcken påverkas negativt av exploateringen. Viktigt är att då även studera eventuella klimatförändringar när det gäller bäcken. Bebyggelse enligt förslaget hamnar ca 3 m över nivån för bäckens strandkant, vilket bedöms vara tillräckligt för att denna inte ska påverkas av eventuella översvämningar.” Det helhetsperspektivet, samt likaså hur omkringliggande områden

påverkas av exploateringen, är lämpligt att ha även i dagvattenutredningen. Länsstyrelsen anser att man i den kommande dagvattenutredningen bör dimensionera för att kunna omhänderta vatten vid ett 100-års regn. Vid planläggning av nya områden bör man sträva efter att avrinningen ska motsvara den naturliga avrinningen. Länsstyrelsen förespråkar lokalt omhändertagande av dagvatten.

I dagsläget ingår området inte i kommunalt verksamhetsområde för dagvattenhantering. Området kommer att ingå i kommunalt verksamhetsområde avseende spill- och dricksvatten. Det vore lämpligt att kommunen även tog ställning till hur frågan om dagvatten ska lösas för området och intilliggande områden, i ett resonemang kopplat till 6 § lagen om allmänna vattentjänster.

Strandskydd

Strandskydd råder utmed Kyviksbäcken. Som särskilt skäl hänvisar kommunen till 7 kap 18c § punkt 5 MB ”området behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området. Länsstyrelsen vill upplysa om att kommunen i planhandlingarna behöver redovisa rimliga alternativa platser till bebyggelsen samt även visa att nu föreslagna bebyggelse inte kan lokaliseras utanför nu föreslaget område.

Arkeologi

Planprogrammet omfattar en areal om ca 11 000 m² och utgör därmed ett större arbetsföretag. Landskapets topografi och nuvarande nivå över havet påvisar att områdets västsluttande markavsnitt nedanför ett höjdområde i öster har utgjort ett en strand i en havsvik. Påtaglig sannolikhet finns därmed för förekomst av idag okänd fornlämning från äldre stenålder dold under mark inom planprogramsområdet. Arkeologisk utredning enligt 2 kap 11 § kulturmiljölagen (1988:950) är motiverad för att klarlägga denna fråga. Ansökan om arkeologisk utredning ställs till Länsstyrelsen.

Geoteknik

Åtgärder med hänsyn till översvämningsrisker kan påverka stabiliteten negativt beroende på utformning och behöver utredas i planskedet.

Som underlag för en detaljplan ska en geoteknisk utredning baserad på (nya och/eller befintliga) geotekniska fält- och laboratorieundersökningar och/eller en geoteknisk besiktning/kartering, utföras av geoteknisk sakkunnig. Omfattningen av utredningar och besiktningar/karteringar beror på de geotekniska förutsättningarna och planändamålet. Geotekniska aspekter så som säkerhetsfrågor avseende skred, ras inklusive blocknedfall och erosion ska bedömas men även aspekter avseende sättningar, grundläggning, hantering av grundvatten och ytvatten etc. bör belysas.

Sociala frågor/Trygghet

Genom att placera bebyggelsen kring gemensamma gårdar såsom förslaget innebär optimerar man inte bara möjligheten för möten i området men även möjligheten att skapa en stark känsla av tillhörighet och ansvarstagande gentemot sina grannar och

området i sig. Detta ger stora möjligheter att utöva en positiv social kontroll inom området. Detta i sin tur kan motverka många sorters oönskade beteenden men också ge en ökad chans till att man ingriper vid brott i området såsom inbrott men även i bostaden såsom mäns våld mot kvinnor. Det skapar inte bara förutsättningar för ”ögon på gatan” utan ”ögon på gatan, som känner ansvar” och faktiskt avvärjer brott. Det skapar helt enkelt väldigt bra förutsättningar för att kunna samverka mot brott inom området.

Det beskrivs under ”Sociala konsekvenser” att de bebyggelse typer och upplåtelseformer man planerar för kan komma att bidra till en mer varierad demografi i området. Under ”Förutsättningar” beskrivs dock inte vilken demografi som råder nu utan endast att det främst är villabebyggelse, vilket i sig inte är en demografisk beskrivning. Här hade det varit bra om man tydligare redogör för vilken demografi som råder nu för att därmed kunna se vilken förändring man vill ha i området. Att bara tillföra en annorlunda upplåtelseform behöver per automatik inte påverka demografin. Beroende på vilken förändring i demografi man är ute efter, så påverkar det exempelvis hur gårdarna mellan husen och även själva bebyggelsen ska planeras, utformas och vad den ska innehålla. Är det exempelvis barnfamiljer man vill komplettera med eller äldre personer. Dessa grupper har troligtvis olika behov som behöver tillfredsställas i bostäderna och på gårdarna. Risken är annars att man får boende i bostäderna som inte tillfredsställs av det som finns på gårdarna och den starka sociala sammanhållning man vill ha i området uteblir.

Naturvård/fiske

Kyvixbäcken är havsöringsförande, elfiske genomfördes senast 2005 i den högst uppströms liggande lokalen. Det är viktigt att hänsyn tas till bäcken om dagvatten ska ledas från områdets hårdgjorda ytor till bäcken, dels med tanke på vattenkvalité, men även flödesdimensionering då bäcken flyter vidare genom bostadsområden längre nedströms. Planbeskrivningen bör redovisa hur ett genomförande av planen kommer att påverka förekomsten av havsöring nedströms.

Miljö kvalitetsnormer

Kommande planbeskrivning behöver innehålla en beskrivning av vilka vattenförekomster som berörs (både yt- och grundvatten) samt kemisk och ekologisk status för dessa. Planbeskrivningen ska även innehålla en bedömning av hur MKN för vatten kan påverkas om detaljplanen genomförs.

Djurhållning (hästallergen)

I planprogrammet sägs att om hästhållning eller annan djurhållning kommer fortgå i anslutning till kommande bebyggelse bör lämpliga skyddsavstånd mellan djurhållningen och planerade bostäder tas fram. Länsstyrelsen anser att det i kommande planbeskrivning ska framgå hur långt avståndet är mellan eventuell hästverksamhet och detaljplan för bostäder. Det bör även föras ett resonemang om vilket skyddsavstånd som är tillräckligt i detta fall.

Trafiksäkerhet

Den befintliga anslutningen till väg 953 är smal och ligger i en innerkurva. Trafiksäkerheten kring anslutningen behöver förbättras. Anslutningen bör bland annat breddas så att fordon kan köra in och ut samt göras tydligare för att öka trafiksäkerheten i korsningen.

Trafikbuller

Av handlingarna framgår att planerad bebyggelse kommer att placeras mer än 100 meter från Gamla Särövägen samt att tidigare bullerutredningar utmed gatan indikerar att detta avstånd är mer än tillräckligt för att uppfylla gällande riktvärden för bostadsbebyggelse. Länsstyrelsen anser att de bullerutredningar som hänvisas till bör ingå i underlaget till detaljplanen.

Dikningsföretag

Vid avledning av dagvatten till nedströms liggande vattenområden, såsom diken eller andra vattenområden, är det viktigt att ägare till sådana vattenanläggningar eller -områden kontaktas och att dessa medger eventuella ökade flöden eller påverkan på vattenanläggningar utanför planområdet. Om en överenskommelse med ägare till vattenanläggningar som påverkas av t.ex. ökade flöden inte kan träffas kan frågan behöva tillståndsprövas i domstol. Om ett dikningsföretag berörs krävs i regel omprövning om man ändrar företagets båtnadsområde eller flödesmängder till företaget.

Synpunkter i övrigt

Synpunkter från Statens Geotekniska Institut samt Trafikverket ska beaktas.

Cecilia Engström

Anna Nilsson

Detta yttrande har godkänts digitalt och saknar därför namnunderskrifter.

Så här hanterar vi dina personuppgifter

Information om hur vi hanterar dessa hittar du på www.lansstyrelsen.se/dataskydd