

Datum
2020-02-19
Diarienummer
KS/2015-00036



Kungsbacka

Samrådsredogörelse för planprogram för bostäder inom fastigheten Spårhaga 1:9 i Kullavik

Genomförande

Kommunstyrelsen beslöt 2019-04-23 § 96 att genomföra samråd för programförslaget. Programförslaget har sänts till berörda myndigheter, nämnder, föreningar och sakägare för yttrande under tiden 30 april till 26 maj 2019. Svarstiden har förlängts och sista yttrandet inkom 2019-07-02.

Förslaget har under samma tid varit utställt i Stadshuset i Kungsbacka och samrådsmöte har hållits 2019-05-07.

Programförslaget syftar till att utreda förutsättningarna för att planlägga för bostäder inom fastigheten Spårhaga 1:9.

Sammanfattning

Under samrådstiden inkom 18 skrivelser. Inkomna synpunkter berör i huvudsak utfarten mot Gamla Särövägen, tillfarten via Hilmas väg, risken för översvämning, strandskydd samt den omgivningspåverkan som bostäderna ger. Synpunkter har också lämnats beträffande oklarheter i översiktsplanens intentioner med området.

Kontoret har bedömt att programförslaget ska förtydligas inom vissa områden. Förtydligandena gäller i huvudsak utfarten mot Gamla Särövägen, tillfarten via Hilmas väg, risken för översvämning samt delar som rör strandskydd.

Samhällsbyggnadskontoret
Stina Wikström
stina.wikstrom@kungsbacka.se

Kungsbacka kommun
434 81 Kungsbacka
Besöksadress
Stadshuset, Storgatan 37
Telefon 0300-83 40 00
www.kungsbacka.se

Inkomna synpunkter och förvaltningens kommentarer

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

Statliga och regionala myndigheter

1. Länsstyrelsen, LS

Länsstyrelsen ger följande råd om tillämpningen av plan- och bygglagen (PBL):

Vatten och spillvatten - 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.

Kommentar: Synpunkterna noteras och tas med in i den fortsatta planeringen.

Dagvatten och klimatanpassning – Vid en kommande planläggning bör dagvattenutredningen utreda hur man lokalt kan ta hand om dagvattnet, hur omkringliggande områden påverkas av exploateringen samt vilka åtgärder som krävs för att minimera risken för översvämning av Hilmas väg. Kyviksbäcken som recipient behöver studeras i sin helhet, så att de lokala åtgärderna inte medför att andra markområden längs bäcken påverkas negativt av exploateringen.

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.

Kommentar: Synpunkterna noteras och tas med in i den fortsatta planeringen genom direktiv till detaljplanen.

Strandskydd – Om kommunen som särskilt skäl till upphävande av strandskyddet hänvisar 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” behöver kommunen också redovisa rimliga alternativa platser till bebyggelsen samt även visa att nu föreslagna bebyggelse inte kan lokaliseras utanför nu föreslaget område.

Kommentar: Programområdet ligger inom 500 meter från Snipens busshållplats som är en viktig knutpunkt för kollektivtrafiken i området. Utifrån ett hållbarhetsperspektiv behöver kommunen verka för att fler människor väljer att resa kollektivt. Ett sätt är att planera för bostäder på gång- och cykelavstånd från kollektivtrafik med hög turtäthet som den i Snipen.

Arkeologi - Arkeologisk utredning enligt 2 kap 11 § kulturmiljölagen (1988:950) är motiverad för att klarlägga förekomsten av idag okänd fornlämning från äldre stenålder under mark.

Kommentar: En arkeologisk utredning kommer att genomföras vid en eventuellt kommande planläggning.

Geoteknik – Vid en kommande planläggning ska en geoteknisk utredning tas fram. Hänsyn måste tas till att åtgärder för att minska risken för översvämning kan påverka stabiliteten negativt.

Kommentar: En geotekniks utredning kommer att tas fram under en eventuell kommande planläggning, i enlighet med LS:s råd.

Sociala frågor och trygghet – Den föreslagna placeringen av bebyggelsen kring gemensamma gårdar skapar väldigt bra förutsättningar för att kunna samverka mot brott inom området. LS efterfrågar dock ett förtydligande av de demografiska förhållandena i närområdet.

Kommentar: Synpunkterna noteras. Vid en kommande detaljplaneläggning kommer de sociala frågorna utredas mer grundligt och de demografiska förhållandena i närområdet att redovisas.

Naturvård och fiske – Då Kyviksbäcken är havsöringsförande bör planbeskrivningen innehålla en bedömning av hur miljö kvalitetsnormen för vattnet påverkas om detaljplanen genomförs.

Kommentar: Synpunkterna noteras och tas med in i den fortsatta planeringen.

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.

Kommentar: Planbeskrivningen kommer att behandla dessa frågor.

Djurhållning - 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.

Kommentar: Frågan kommer att hanteras i en eventuellt kommande planläggning och finns med som ett direktiv till detaljplanen.

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.

Kommentar: Trafiksäkerhetshöjande åtgärder för anslutningen till väg 953 kommer att utredas, möjliggöras och säkerställas i en eventuellt kommande planläggning.

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.

Kommentar: I en eventuell kommande planläggning kommer den bullerutredning som hänvisas till att ingå som ett underlag 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 ett diktningföretag berörs krävs i regel omprövning om man ändrar företagets båtnadsområde eller flödesmängder till företaget.

Kommentar: Frågan kommer att hanteras i en eventuell kommande planläggning.

2. Lantmäteriet, LM

Lantmäteriet har tagit del av programförslaget och har inget att erinra mot detta.

3. Trafikverket, TRV

Trafikverket synpunkter rör framför allt anslutningen Hilmas väg – Gamla Särövägen, samt möjligheten att på ett säkert sätt som gående och cyklist nå gång- och cykelvägen väster om Gamla Särövägen.

Trafikverket anser att anslutningen Hilmas väg – Gamla Särövägen behöver förbättras i syfte att möta det ökade antalet fordon som planen alstrar. Trafiksäkerheten kring anslutningen behöver förbättras bland annat genom att anslutningen breddas och görs tydligare. De anser också att detaljplanen måste säkerställa att en trafiksäker passage över Gamla Särövägen iordningställs.

Vidare skriver de att frågor som rör trafikflöden, dagvattenhantering, buller och skolskjuts behöver utredas vidare i eventuellt kommande planarbete.

Kommentar: Kommunen tar med sig trafikverkets synpunkter in i det fortsatta planeringsarbetet.

4. Statens Geotekniska Institut, SGI

Statens Geotekniska Institut anser att programhandlingen översiktligt behöver redovisa de geologiska förhållandena samt de geotekniska förutsättningarna med avseende på geotekniska riskfaktorer. Dessa faktorer kan vara avgörande för lämpligheten utifrån ett geotekniskt perspektiv och de bör därför redovisas tidigt i planprocessen. Grova värderingar kan göras utifrån bl.a. geologiska och topografiska kartor.

De anser också att planprogrammets direktiv som berör de geotekniska förutsättningarna ska förtydligas.

Kommentar: Planprogrammet uppdateras utifrån SGI:s synpunkter.

Sakägare

5. Ellevio

Ellevio har jordkabelledningar för högspänning inom programområdets västra del. Om denna del av området kommer att ingå i en kommande detaljplan behöver kablarnas läge säkerställas med u-område. Beroende på områdets utformning och elbehov kan en ny nätstation behöva placeras inom planområdet.

Kommentar: Samhällsbyggnadskontoret tar med sig informationen, som Ellevio lämnat i sitt yttrande, in i den fortsatta planeringen.

6. Fastighetsägare till Spårhaga 1:3

Fastigheten Spårhaga 1:3 ägs sen 2006 av Skanska som under många år haft regelbunden kontakt med kommunen beträffande områdets utveckling. Skanska vill verka för en framdrift av utvecklingen i Spårhaga men ser helst att ett planprogram tas fram som omfattar båda fastigheterna Spårhaga 1:3 och 1:9. Genom en gemensam planering för de båda fastigheterna kan samordningsvinster ske bland annat beträffande infrastruktur såsom angoring från Gamla Särövägen och vägar inom området samt dagvattenhantering och översvänningsproblematik.

Kommentar: Samhällsbyggnadskontoret ser att en samordnad planering av de båda fastigheterna kan vara en fördel och tar därför med sig synpunkterna till den fortsatta planeringen.

7. Fastighetsägare till Spårhaga 1:11

Fastighetsägarna till Spårhaga 1:11 anser att hela Spårhagadalen bör behållas som öppen jordbruks-/ängsmark i enlighet med hur de tolkar översiktsplanens intentioner. Angående de olika förslag som framkommit menar fastighetsägarna att det ej bör framtas en ny väg, utan den befintliga vägen Hilmas Väg bör istället nyttjas. En ny utfart längre norr ut, där det idag är en traktorstig, skulle medföra stora risker, eftersom placeringen ej är säker enligt deras erfarenheter. Utfarten från Hilmas Väg behöver dock förbättras och göras mer säker. Sikten är dålig och hastigheterna högre än de får vara. De efterfrågar också ett säkert sätt för gående att ta sig över vägen, vilket saknas idag.

I övrigt anser fastighetsägarna att den bebyggelse som planprogrammet föreslår är förhållandevis balanserad och acceptabel även om de anser att enbart villabebyggelse hade passat bättre in i området.

Kommentar: Samhällsbyggnadskontoret tar med sig synpunkterna in i den fortsatta planeringen. Frågor som rör trafiksäkerhet finns med genom direktiv till detaljplanen.

8. Fastighetsägare till Spårhaga 2:23

Fastighetsägaren till Spårhaga 2:23 lämnar synpunkter angående den planerade tillfartsvägens placering som föreslagits i direkt anslutning till deras fastighet. De framför att en sådan placering av tillfartsväg skulle innebära en betydande olägenhet för dem. Likaså skulle den väg som föreslås att gå längs med den södra gränsen inom det nya bostadsområdet. De motsätter sig helt den föreslagna vägdragningen så nära deras tomt.

Vidare har en jurist vid LRF Konsult AB, Göteborg fått fullmakt av fastighetsägarna i övriga frågor. Genom juristen uttrycks det att planen strider mot översiktsplanens avsikter liksom mot 3 kap 4§ andra stycket i Miljöbalken i fråga om brukningsvärd jordbruksmark vid antagande av detaljplanen. Det ifrågasätts även om kommunen faktiskt har utrett förutsättningarna för och

konsekvenserna av en omprövning av gemensamhetsanläggningen Spårhaga ga:1 i området, och därför menar juristen att kommunen ej tagit hänsyn till befintliga förhållanden.

Spårhaga 2:23 företräds även av Göteborgs Advokatbyrå i ett gemensamt utlåtande av ett antal berörda fastighetsägare i ärendet om Spårhaga 1:9, se nr 10.

Kommentar: Samhällsbyggnadskontoret noterar de synpunkter som inkommit och tar dem med sig till den fortsatta planeringen. Planprogrammets beskrivning av gator och trafik förtydligas.

9. Fastighetsägare till Spårhaga 2:151

Fastighetsägarna till Spårhaga 2:151 har bland annat lämnat synpunkter på planprogrammets innehåll och att kommunen inte gjort några utredningar såsom geoteknisk – och markteknisk utredning. De anser också att programkartan inte följer Boverkets Allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan.

Kommentar: I ett planprogram utreder kommunen förutsättningarna för att i ett senare skede kunna upprätta en detaljplan. Innehållet i ett planprogram och vad som utreds är upp till kommunen att avgöra. Det enda krav som lagstiftningen ställer på ett planprogram är att det ska genomföras ett samråd efter samma regler som då ett planförslag tas fram.

Flertalet av de synpunkter som framförs kommer att hanteras i en eventuell kommande planläggning.

10. Fastighetsägare till Spårhaga 2:10, Spårhaga 2:23, Spårhaga 2:86, Spårhaga 2:87, Spårhaga 2:88 och Spårhaga 2:151.

Samtliga fastighetsägare motsätter planprogrammet, då de anser att det på ett mycket negativt sätt skulle påverka deras omedelbara närmiljö. Det planerade bostadsområdet med tvåvåningshus, miljöstation och stor parkeringsplats kombinerat med en stor tillfartsväg skulle innebära en mycket stor olägenhet för fastighetsägarna.

Fastighetsägarna menar att planområdet inte är lämpligt för bostadsbebyggelse med hänvisning till rådande strandskydd, jordbruksmark, risken för översvämning och en olämplig tillfartsväg.

Kommentar: Kyviksbäcken uppfyller kriteriet för att länsstyrelsen ska kunna pröva ett lokalt upphävande av strandskyddet. Kommunen gör bedömningen att strandskyddets syfte inte motverkas och att det finns särskilda skäl till ett upphävande.

Kommunen är medveten om att Hilmas väg kan översvämmas vid högt vattenstånd. Därför behöver det inom programområdet ske en lokal fördröjning av dagvatten vid en eventuell kommande byggnation. Detta är en fråga som utreds i ett kommande planarbete.

Programhandlingen föreslår att området ska angöras söder ifrån via Hilmas Väg. Planprogrammets beskrivning av gator och trafik förtydligas.

En byggnation inom programområdet innebär att jordbruksmark tas i anspråk för bostadsbebyggelse. Kommunen bedömer att det finns skäl till detta.

11. Fastighetsägare till Spårhaga 1:9

Förslaget om exploatering av Spårhaga 1:9 kommer från dessa fastighetsägare och de är angelägna om projektet. De har dock ett önskemål om en större exploateringsyta för större ekonomisk lönsamhet. Fastighetsägarna anser även att det inte är nödvändigt med parkeringstal 1.6 per fastighet utan vill prioritera större bostadsytor eftersom att den önskvärda målgruppen för detta planprogram har mindre behov av parkeringsytor.

De ser också helst att området angörs norr ifrån, via en ny tillfart från Gamla Särövägen, alternativt att man ansluter en ny väg norr ut från Hilmas Väg någon stans mellan banvallen och Kyviksbäcken och sedan vidare över den mindre bro som finns i norr. De förespråkar också att varje bostadshus får egen parkering i direkt anslutning till bostaden och inte en gemensam parkeringsplats.

Kommentar: Den yta inom programområdet som lämpar sig för bebyggelse begränsas av strandskyddet från Kyviksbäcken och de höga naturvärdena i lövskogen i öster. Med dessa begränsningar återstår cirka 5500 kvadratmeter att ta i anspråk för bostadshus, komplementbyggnader, parkering och körytor, inklusive vändytor för renhållningsfordon. Utifrån detta har samhällsbyggnadskontoret gjort bedömningen att området rymmer 12-15 bostäder. Exakt hur området och bebyggelsen ska utformas tar programmet inte ställning till men genom målbilden att dessa bostäder ska komplettera och tillföra något nytt till befintlig villabebyggelse i närområdet ges projektet legitimitet. Vid en eventuell kommande planläggning är det detta mål vi ska arbeta mot.

Kommunala förvaltningar och nämnder

12. Räddningstjänsten Storgöteborg

Räddningstjänsten Storgöteborg upplyser i sitt yttrande att Hilmas väg behöver ses över beträffande bärighet och stabilitet, för att klara räddningstjänstens tunga fordon. Likaså måste frågan om tillgång på brandvatten ses över i det fortsatta planarbetet.

Kommentar: De frågor som räddningstjänsten framför kommer att utredas i ett eventuellt kommande planarbete.

13. Nämnden för Teknik

Nämnden för Teknik lyfter bland annat frågan om anslutningen mellan Hilmas väg och Gamla Särövägen och att denna kan behöva byggas om för att förbättra trafiksäkerheten. De uppmärksammar också särskilt att dagvattenhanteringen behöver utredas grundligt inom ramen för en kommande planläggning.

Kommentar: Synpunkterna noteras och arbetas in i planprogrammet.

14. Nämnden för Miljö & Hälsoskydd

Nämnden för Miljö & Hälsoskydd godkänner förslag till planprogram i sin helhet.

15. Förvaltningen för Kultur & Fritid

Nämnden för Kultur & Fritid lyfter frågor om kulturmiljö kopplat till den idag öppna jordbruksmarken. De yttrar sig också över planprogrammet utifrån ett socialt hållbarhetsperspektiv. Där lyfter de särskilt vikten av att kunna röra sig tryggt och säker som gående och cyklist längs med Hilmas Väg och över Gamla Särövägen.

Kommentar: Synpunkterna noteras och arbetas in i planprogrammet.

16. Nämnden för Individ & Familjeomsorg

Nämnden för Individ & Familjeomsorg tillstyrker programmet och ser positivt på att det byggs bostäder i området som upplåts som bostadsrätter och hyresrätter

Övriga**17. Hallandstrafiken**

Hallandstrafiken och Västtrafik framför att de inte har några synpunkter på planprogrammet.

18. Kulturmiljö Halland

Kulturmiljö Halland har inga synpunkter på planprogrammet.

Ida Lennartsson
Verksamhetschef Plan

Stina Wikström
Planarkitekt