



Detaljplan för centrumutveckling i Annebergs centrum

Genomförande

Byggnadsnämnden beslöt den 2020-05-06 § 152 att genomföra samråd för detaljplaneförslaget. Detaljplaneförslaget har sänts till berörda myndigheter, nämnder, föreningar och sakägare för yttrande, under tiden 2020-08-18 till 2020-09-22. Förslaget har under samma tid varit utställt i Stadshuset i Kungsbacka.

Planförslaget syftar till att ge möjlighet till ett centrumområde i Anneberg med cirka 300 nya bostäder, mötesplatser, centrumlokaler, vård- och omsorgsboende, förskola, bostäder med särskild service och bibliotek. Bebyggelsen ska utformas med olika våningsantal och med en högre täthet vid torget som avtar norr ut och mot Kungsbackaån. Målsättningen är att skapa ett nytt centrum med bostäder, mötesplatser och service för boende i Anneberg. Det är viktigt att utforma centrumområdet så att tågpendlingen upplevs enklare, säkrare och mer attraktiv för invånarna i hela Anneberg.

Sammanfattning

Under samrådstiden inkom 34 skrivelser. Inkomna synpunkter berör i huvudsak de geotekniska stabiliseringsåtgärdernas påverkan på naturvärden i Kungsbackaån, hushöjder och trafik. Övriga synpunkter finns på Samhällsbyggnadskontoret.

Kontoret har bedömt att planförslaget ska revideras. Revideringen innebär att planförslaget minskar i omfattning vilket innebär att planområdet blir mindre och antalet bostäder minskar. Några flerbostadshus blir även lägre. Planförslaget revideras även och inför en ny cirkulationsplats vid Älvsåkersvägen för att öka trafiksäkerheten.

Framförda synpunkter har i övrigt kunnat beaktas genom ändringar i planhandlingen.

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

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § plan- och bygglagen (PBL) och nu kända förhållanden att ett antagande av detaljplanen enligt förslaget kan komma att prövas.

Sammanvägd bedömning

Länsstyrelsen tycker att förslaget läge för bostadsutveckling är positiv utifrån ett hållbarhetsperspektiv med det stationsnära läget och med tanke på att Anneberg är en prioriterad utvecklingsort i kommunen. Det är även ett passande läge för utvecklingen av ett centrum i Anneberg med fler centrumlokaler, serviceboende och förskola. Länsstyrelsen ser dock svårigheter för kommunen att kunna genomföra detaljplanen och kan komma att kalla in detaljplanen för prövning enligt 11 kap 10§ PBL efter antagandet utifrån flera prövningsgrunder, vilka listas och beskrivs längre ned i yttrandet. För att undvika en statlig prövning behöver flera frågor utredas och utvecklas vidare. Om planförslaget ändå inte är godtagbart trots vidare utredning kan Länsstyrelsen ändå komma att pröva detaljplanen.

Länsstyrelsen ser svårigheter med exploateringen främst på grund av de geotekniska förutsättningarna på platsen och vad det för med sig med erosionsskydd etc. Kommunen behöver utreda detta närmare, se mer under rubriken geoteknik och erosion. Länsstyrelsen ser vidare att det är problematiskt att upphäva strandskyddet för området närmast ån då den hyser stora naturvärden och då åtgärderna riskerar att motverka strandskyddets syfte. Strandskyddsfrågan bör vara utredd innan planen antas.

Kommunen behöver även utveckla beskrivningarna gällande påverkan på Natura 2000-området och hur miljö kvalitetsnormer för vatten ska iakttas. Utredningarna gällande förorenad mark och vibrationer från järnvägen behöver kompletteras och kommunen behöver också titta vidare på bullerfrågan och risken för översvämning.

Motiv för bedömningen

Länsstyrelsen befarar att riksintresse enligt miljöbalken, Natura 2000-området, riskerar att skadas.

Natura 2000

Det anges i planbeskrivningen att planerad utbyggnad inte bedöms medföra en ökad dagvattenpåverkan på den slutliga recipienten Kungsbackafjorden, varför Natura 2000-området inte bedöms påverkas negativt av planens genomförande. Det behövs en redogörelse i planbeskrivningen för varför den planerade utbyggnaden inte bedöms påverka miljön i Natura 2000-området på ett negativt sätt. Särskilt mot bakgrund av att det, enligt beskrivningen av påverkan på miljö kvalitetsnormerna på sidan 33 i planbeskrivningen, inte gjorts några beräkningar av föroreningsbelastningen på Kungsbackaån. Vidare anges att dagvattenlösningen med underjordiska magasin riskerar att leda till en sämre rening av dagvattnet jämfört med andra reningsmetoder, och därmed en ökad föroreningsbelastning på Kungsbackaån. Trots nämnda risker för föroreningsbelastning på ån, drar kommunen slutsatsen att möjligheten att nå miljö kvalitetsnormerna

inte påverkas negativt. Kommunen behöver utveckla denna slutsats, då det i förlängningen påverkar Natura 2000-området. Bedömningen av påverkan på Natura 2000-området Kungsbackaån behöver även kompletteras med utredning av den kumulativa effekt som denna plan kan innebära tillsammans med andra pågående och planerade planarbeten utmed ån.

Görs bedömningen att planerade åtgärder på ett betydande sätt kan påverka miljön i Natura 2000-området, krävs en tillståndsprövning enligt 7 kap. 28 a § miljöbalken. Kommunen kan begära samråd med Länsstyrelsen om Natura 2000.

Kommentar: Planförslaget minskar i omfattning till följd av de geotekniska förutsättningarna och de höga naturvärdena i Kungsbackaån. Ett genomförande av planen innebär inte längre omfattande åtgärder i Kungsbackaåns strandzon. Den kumulativa påverkan från planförslaget bedöms därför som mycket liten.

Planbeskrivningen kompletteras med en redogörelse för varför den planerade utbyggnaden inte bedöms påverka miljön i Natura 2000-området på ett negativt sätt.

Beräkningar av föroreningsbelastningen på Kungsbackaån genomförs inom ramen för reviderad dagvattenutredning.

Hanteringen av dagvattnet i planförslaget ändras och föreslås nu ske i svackdiken som ger en bättre rening och fördröjning än magasinslösning som föreslogs i samrådet.

Kommunen gör bedömningen att planförslaget inte påverkar miljön i närmaste Natura 2000-område negativt.

Förorenad mark

Länsstyrelsen står fast vid tidigare lämnat yttrande över planprogrammet och vill även tillägga att platsen där det tidigare tillverkats krut- och sprängämnen inte har provtagits för klorerade lösningsmedel, man behöver därför utreda grundvattnets riktning. Ligger planområdet i grundvattnets riktning behöver förekomst av klorerade lösningsmedel utredas. Klorerade lösningsmedel kan spridas långa sträckor och sjunka djupt ner i markprofilen. Denna typ av förorening kan ge upphov till bl.a. inomhusproblem.

I planbeskrivningen anger man den markmiljötekniska undersökning som utförts på Skårby 22:5 där det bedrivits snickerifabrik i ca 80 år. Inga föroreningar som överstiger Naturvårdsverkets generella riktvärden för mindre känslig markanvändning (MKM) har påvisats och marken bedöms därför förenlig med de planer på icke störande industriverksamhet, kontor och besöksanläggning som anges i planbeskrivningen. Länsstyrelsen vill dock påpeka att det är viktigt att marken på Skårby 22:5 som överstiger Naturvårdsverkets generella riktvärden för känslig markanvändning (KM) inte planeras för några utomhusvistelsezoner där barn kan leka eller äta jord. Exempelvis grönytor, lekplatser, barnverksamheter eller liknande.

Länsstyrelsens yttrande över planprogrammet 402-5853-2015: "En industri i branschen "tillverkning av krut- och sprängämnen" har tidigare funnits i närheten av detaljplaneområdet. Enligt mifo-blanketterna för industrin beskrivs de potentiella föroreningarna från verksamheten vara: syror, baser,

metaller, färger, cyanid och klorerade lösningsmedel. Objektet har tidigare tilldelats riskklass 2 (stor risk för människors hälsa och miljö). Platsen där industrin tidigare funnits har undersökts och sanerats. Länsstyrelsen har fått både undersökning och saneringsrapport av Miljö & Hälsoskydd i Kungsbacka, men har inte hunnit ta ställning till om ytterligare undersökningar kan krävas.

Kommunen bör gå igenom tidigare undersökningar och efterbehandlingsåtgärder för att se om samtliga branschtypiska föroreningar/kemikalier som har använts inom industrin, har undersökts i tillräcklig omfattning. Om branschtypiska föroreningar, eller de kemikalier som har hanterats inom industrin, inte har undersökts, finns det risk att dessa inte har upptäckts och därför inte sanerats. Klorerade lösningsmedel kan exempelvis spridas långa sträckor och sjunka djupt ner i markprofilen. Denna typ av förorening kan ge upphov till bl.a. inomhusproblem.”

Kommentar: Större delen av Skårby 22:5, snickerifabriken, utgår till följd av att planförslaget minskar i omfattning. Den del som ingår i planområdet är planerad för parkering och gata. Det innebär att det inte planeras för grönytor, lekplatser, barnverksamheter eller liknande på denna plats.

När det gäller den tidigare fyrverkerifabriken, belägen cirka 1 km sydväst om planområdet, har underlag om föroreningssituationen inhämtas från Miljö och hälsoskydd i Kungsbacka samt Länsstyrelsen i Halland (utdrag från EBH-stödet). Anläggningen ligger i en delvis utfylld dalgång med topografisk avrinning av vatten åt söder. Miljötekniska markundersökningar visar att det finns föroreningar av främst metaller och PAH:er inom området. Det är konstaterat det klorerade lösningsmedlet TRI har använts under en period. Klorerade ämnen är den branschtypiska förorening som potentiellt skulle kunna påverka planområdet även när den dominerande spridningsvägen via topografiska förutsättningar är åt ett annat håll. Provtagning av jord där TRI använts gav inget utslag. Provtagning av grundvatten har inte genomförts då det inte påträffats vid undersökningarna.

Förekomst av klorerade ämnen i grundvatten kan inte uteslutas men kommunen ser att sannolikheten för spridning till planområdet och att det där skulle innebära hälsorisker är så liten att det inte påverkar bedömningen av markens lämplighet. Spridning till planområdet förutsätter att klorerade ämnen sprids i grundvatten via spricksystem i berggrunden närmare en kilometer. Där överlagras berget av tiotals meter lera i vilken vatten och sedan ånga skulle behöva hitta vägar igenom mer eller mindre täta jordlager för att tränga in i byggnader med halter som innebär hälsorisker.

Vibrationer från järnvägen

Länsstyrelsen är enig i Trafikverkets yttrande om att valet av mätpunkter utelämnar områden för planerade bostadshus i den främre raden i vibrationsutredningen. I utredningen framgår det inte hur lång mätperioden varit, beskrivning av mätsystem eller hur givarna har monterats. Mätvärden anges i RMS men det framgår inte hur dessa mätvärden korrelerar mot de planerade byggnaderna. Uppgifter om trafikeringen saknas och det saknas även matchning mot tåg avseende (tågslag, vikt och längd) för de högsta mätvärdena. Det saknas även en redovisning om hur komfortnivåer har beräknats fram för den planerade bebyggelsen avseende på grundläggning, byggnadsstomme och våningsplan.

Tung vägtrafik kan orsaka vibrationer över värdet så för att minska risken bör det inte förekomma fartgupp, brunnslock eller asfaltskarvar i körbanan på Älvsåkersvägen. Detta gäller generellt alla vägar inom planområdet.

Kommentar: Vibrationsutredningen kompletteras enligt Länsstyrelsens och Trafikverkets yttranden.

Trafikbuller

Det finns en planbestämmelse till skydd mot störningar från trafikbuller som bedöms uppfylla kraven, men för en byggnad i korsningen väg 980/ väg 981 krävs det att mindre lägenheter (högst 35 kvm) uppförs. Vidare krävs det även delvis mindre lägenheter på byggnaden som ligger strax norr om ovan nämnda byggnad då även södra gaveln på denna byggnad överskrider 60 dBA. Bullerutredningen visar också att det kan bli svårt att bygga uteplatser utan att också uppföra bullerskydd då det saknas större områden där 50 Leq och 70 max innehålls.

Kommentar: Bullerutredningen uppdateras.

Risker järnvägen

Enligt planbeskrivningen ligger bebyggelsen som närmast 80 meter från järnvägen men detta stämmer inte eftersom en del av bebyggelsen i mittkvarteret mot Norra Älvsåkersvägen kan placeras närmare järnvägen än 80 meter. E-området i norra delen ligger närmare än 50 meter från järnvägen. Om det är mindre än 50 meter behöver fasaden vara obrännbar och ev. utrymningsväg ska inte vetta mot järnvägen.

Enligt Länsstyrelsens policy skall risker från farligt gods beaktas för nyetableringar inom 150 m från primärstråk för farligt gods, dvs. Västkustbanan

Kommentar: Kommunen hävdar att all den föreslagna bebyggelsen för bostäder ligger som närmast 80 meter från järnvägen i plankartan. Den föreslagna tekniska anläggningen inom E-området i norra delen ligger som närmast 50 meter från järnvägen och en skyddsbestämmelse m₃ har lagts till i plankartan om att "fasaden ska vara obrännbar och eventuell utrymningsväg ska inte vetta mot järnvägen".

Översvämningsrisk

Enligt Boverket bör ny sammanhållen bebyggelse lokaliseras till områden som inte hotas av översvämmning från sjöar, hav och vattendrag. Ny sammanhållen bebyggelse bör som grundregel lokaliseras över beräknad högsta nivå och effekten av ett förändrat klimat under bebyggelsens förväntade livslängd behöver beaktas. Kommunen har i detaljplanen utgått ifrån ett 200-års flöde vilket inte är detsamma som beräknad högsta nivå.

MSB har kommit med en ny översvämningskartering för Kungsbackaån. Det har även kommit några regeringsbeslut i frågor som liknar de i detaljplanen. Regeringsbesluten handlar om planer som har upphävts av länsstyrelsen och därefter överklagats till regeringen. Inför regeringsbesluten har både Boverket och MSB yttrat sig och deras resonemang är intressanta för aktuellt ärende. I dessa anser man inte att det är tillräckligt att sätta en lägsta höjd för golv. En planbestämmelse om en lägsta nivå för färdigt golv innebär inte något krav på att huskonstruktioner ska vara vattentåliga under den nivån.

Den lägsta nivån för färdigt golv måste sättas högre än den befarade översvämningsnivån, med en marginal som ger ett tillräckligt utrymme för översvämningskänsliga delar av grundläggningkonstruktioner. Översvämningsrisker kan inte enbart hanteras med bestämmelser om utförande, som t.ex. om höjd på färdigt golv.

Kommentar: Kommunen föredrar att förhålla sig till händelser där det går att ta fram en statistisk återkomsttid och sedan diskutera vilken marginal till dem kommunen ska ha för olika sorters markanvändning. Kommunen tycker en rimlig avvägning i Anneberg är att ny bebyggelse med minst 0,5 meters marginal ska klara en 200-årshändelse år 2100 enligt MSB:s översvämningskartering.

Plankartan kompletteras med planbestämmelsen "Byggnader ska uppföras med översvämningskyddad konstruktion upp till +6,5 m (RH 2000) över nollplanet."

Geoteknik och erosion

Enligt PM Geoteknik är stabilitetsförhållandena för planområdet mot Kungsbackaån generellt sett ej tillfredsställande. Länsstyrelsen anser att stabilitetsförhållandena och eventuella behov av åtgärder bör klarläggas för fastigheten utmed ån närmast norr om Älvsåkersvägen och för fastigheten utmed ån närmast detaljplaneområdet i söder. Om stabilitetsförhållanden är ej tillfredsställande för dessa delar bör det även klarläggas om ett eventuellt skred kan bedömas ha påverkan på stabilitetsförhållanden för aktuellt planområde.

I PM Geoteknik påtalas ett behov av känslighetsanalys av erosionsförhållanden och erosionens påverkan på stabiliteten. Länsstyrelsen anser att erosion och eventuellt behov av erosionsskydd bör utredas närmare. Effekterna av framtida översvämnning med beaktande av de geotekniska frågorna behöver också vägas in. För mer information se yttrandet från SGI.

Kommentar: Planförslaget minskar i omfattning till följd av de geotekniska förutsättningarna och de höga naturvärdena i Kungsbackaån. Aktuellt planområde gränsar inte längre till Kungsbackaån. Flertalet geotekniska utredningar har tagits fram som utreder det nya planområdet. En sammanfattande rapport har tagits fram av Norconsult AB, 2023-06-26 som bedömer att aktuellt planområde uppvisar tillfredsställande stabilitet utan förstärkningsåtgärder.

Strandskydd

Strandskyddet ska enligt planbeskrivningen bibehållas inom parkmark och naturmark. Utanför detta ska strandskyddet upphävas. Som särskilt skäl för detta anger kommunen att åtgärden behövs för att tillgodose ett stort allmänt intresse i form av byggande av bostäder i anslutning till kollektivtrafik och att åtgärden inte kan tillgodoses utanför området. Då strandskyddet ska bevaras närmast ån krävs strandskyddsdispens för att genomföra de erosionssäkrande åtgärder som planeras. Då en del av syftet med strandskyddet är att bevara goda livsvillkor för djur och växter på land och i vatten och de föreslagna åtgärderna på ett betydande sätt riskerar att påverka naturmiljön utmed Kungsbackaån finns det en risk att strandskyddets syfte motverkas.

Då erosionsskydden är avgörande för möjligheterna att bebygga stora delar av planområdet anser Länsstyrelsen att strandskyddsfrågan bör vara utredd innan planen antas. Länsstyrelsen vill informera kommunen om bestämmelserna i 4 kap 39§ PBL och 14 kap 9 § PBL. Om kommunen antar detaljplanen utan att strandskyddet är hanterat och senare måste upphäva detaljplanen för att bygglov inte kan beviljas ska markägaren hållas skadeslös.

Kommentar: Planförslaget minskar i omfattning och den del av strandskyddet som berörs föreslås upphävas a₁ i plankartan.

Kommunens motivering till att upphäva strandskydd inom planområdet är att planförslaget tillgodoser ett stort allmänt intresse i form av byggande av bostäder och kommunal service i en av de prioriterade utvecklingsorterna.

Planförslagets omfattning minskar och konflikten med intrång i värdefulla strandmiljöer är inte längre aktuell.

Utredningen av alternativa lokaliseringar av verksamheten behöver kompletteras med ett vidare perspektiv. Då naturvärdena utmed Kungsbackaån är så pass höga är det viktigt att kommunen tydligt redogör för att detta är det enda rimliga alternativet för att tillgodose intresset att anlägga bostäder. Utredningen behöver omfatta Kungsbacka stad men även kommunen i stort kan behöva tittas på. I annat fall kan det saknas särskilt skäl för att upphäva strandskyddet.

I stycket om lokaliseringsutredning i planbeskrivningen, saknas en beskrivning av vilka natur- och friluftsvärden som finns inom de områden där strandskyddet avses upphävas. Detta krävs för att ge en fullgod beskrivning av avvägningen mellan strandskyddsintresset och exploateringsintresset. I handlingarna kan Länsstyrelsen se att sådana beskrivningar gjorts för området kring ån, där strandskyddet avses bibehållas, men inte för det område där det avses upphävas.

Kommentar: Lokaliseringsutredningen för detaljplanen uppdateras. Kommunen har fortfarande uppfattningen att lokaliseringen av Annebergs centrum är lämplig. Anneberg är utpekad som prioriterad utvecklingsort i kommunens översiktsplan. Aktuellt förslag påverkar inte naturvärdena utmed Kungsbackaån.

På plankartan finns det i norra delen av planområdet inom den administrativa gränsen, en yta med beteckningen "GÅNG" samt en yta med beteckningen "B", där beteckningen a₁ för upphävande av strandskydd inte angivits. Om strandskyddet ska upphävas på dessa ytor, bör kommunen uppdatera plankartan.

Kommentar: Planförslaget minskar i omfattning och det ovannämnda området är inte längre aktuellt.

Länsstyrelsen befarar även att miljö kvalitetsnormer enligt miljöbalken inte iakttas.

Kungsbackaån, delsträckan Lillån till Finnebäcken, har god ekologiska status. Delsträckan nedströms, Mynningen-Lillån, har måttlig ekologisk status. Båda delsträckorna uppnår ej god kemisk status. I planbeskrivningen anger kommunen att de underjordiska fördröjningsmagasin som planeras innebär en sämre rening av dagvattnet än andra reningsmetoder. Man ska därför komplettera magasinerna med

ytterligare reningsmetoder men inga beräkningar är gjorda ännu. Det är viktigt att dessa mätningar tydligt presenteras underlaget.

Vidare så är kvalitetsfaktorerna "vattendragets närområde" och "svämplanets struktur och funktion" idag klassade som otillfredsställande. Båda dessa faktorer riskerar att försämrats ytterligare om man genomför de planerade erosionssäkrande åtgärderna samt bebygger inom Kungsbackaåns strandskyddsområde. Erosionssäkrande åtgärder riskerar även att förändra erosionsbilden och flytta problemet till en annan del av området som då kan få ökad erosion vilket också kan inverkan negativt på kvalitetsfaktorerna och åns naturvärden. Detta behöver redogöras för i planbeskrivningen.

Kommentar: Dagvattenlösningar föreslås nu ske i svackdiken som ger en bättre rening och fördröjning än magasinslösning som föreslogs i samrådet.

Erosionssäkrande åtgärder planeras inte längre då planområdet har minskat i omfattning. Planförslaget bedöms därför inte längre vara i konflikt med kvalitetsfaktorerna "vattendragets närområde" och "svämplanets struktur och funktion"

Beräkningar av föroreningsbelastningen på Kungsbackaån sker inom ramen för reviderad dagvattenutredning.

Kommunen bedömer att planförslagets nya utbredning och omfattning inte innebär en konflikt med gällande miljökvalitetsnormer.

Råd om tillämpningen av PBL och MB

Naturmiljö

Länsstyrelsen ser svårigheter med att genomföra planerad byggnation ur naturvårdssynpunkt på grund av påverkan på naturvärdena i och omkring Kungsbackaån. Denna typ av lugnt meandrande vattendrag genom åkermark är en bristvara idag till följd av utdikning, uträkning och exploatering. Det är inte bara själva vattenmassan som har höga naturvärden. Även omkringliggande trädridå är viktig för många djur och växter och fungerar som en grön korridor i det annars öppna landskapet. De öppna lerbranterna som successivt bildas och växer igen är också mycket betydelsefulla för till exempel flertalet skalbaggar. Till exempel den lilla källkvicklöparen (*Bembidion stephensii*), rödlistad som NT, är knuten till just sådana här miljöer (ingen kännedom om arten finns på platsen).

Vid utredning av påverkan på naturmiljön redogör kommunen i planbeskrivningen för olika typer av påverkan på Kungsbackaån. Det saknas dock en utredning av vad anläggande av erosionsåtgärderna kan få för effekt på strömförhållandena i ån och hur detta kan påverka andra delar av ån. Det kan finnas en risk att erosionen ökar i andra delar av ån vilket också skulle kunna ha negativ inverkan på åns naturvärden. Detta är viktigt att sätta i relation till övriga planerade åtgärder utmed ån.

Kungsbackaån är ett mycket värdefullt vattendrag med höga naturvärden, inte minst som lekplats för havsnejonöga. Vattendraget är redan idag kraftigt påverkat av byggnation i närområdet. I planförslaget finns erosionskydd med som förslag till åtgärder för att möjliggöra byggnation nära vattendraget på grund av att marken består av instabil lera. Ett anläggande av erosionskydd till exempel i form av schaktning inom strandzonen, släntning av kanten på vattendraget eller stensättning innebär att området som habitat för havsnejonöga riskerar att förstöras. Detta antingen genom direkt exploatering

eller indirekt genom ändrade strömförhållanden. Artens förekomst är extremt hotad i hela landet med mycket dålig framgång på sina lekområden de senaste åren. Förra året kunde lek endast konstateras i två vattendrag i Halland. Även artens världspopulation är hotad vilket innebär att det är ytterst viktigt att varje potentiellt habitat bevaras. Larverna av havsnejonöga lever flera år i sediment i strandzonen innan de vandrar ut i havet. Dessa påverkas direkt genom åtgärder i strandzonen.

Sverige är bundna gentemot EU att säkerställa gynnsam bevarandestatus för havsnejonöga. Länsstyrelsen anser att detta kraftigt försvåras om man negativt påverkar populationen i Kungsbackaån vilket är ofrånkomligt vid anläggande av erosionsskydd i strandzonen. Detta i synnerhet då exploatering och erosionsskydd planeras vid andra delar av ån. Att negativ påverkan på havsnejonöga är oundviklig konstaterar kommunen själva i planbeskrivningen. Länsstyrelsen anser att man ej bör tillåta åtgärder som påverkar strandzonen utmed delar av Kungsbackaån som hyser eller har potential att hysa lekplatser för eller larver av havsnejonöga.

Kan en verksamhet eller en åtgärd som inte omfattas av tillstånd- eller anmälningsplikt enligt andra bestämmelser i miljöbalken komma att väsentligt ändra naturmiljön, ska en anmälan för samråd enligt 12 kap. 6 § miljöbalken göras hos Länsstyrelsen.

Kommentar: Planförslaget minskar i omfattning och kommunen bedömer att naturmiljön inte påverkas negativt av förslaget.

Biotopskydd

Enligt 2 kap. 3 § plan och bygglagen (2010:900) ska planläggning ske med hänsyn till natur- och kulturvärden. Det innebär att förekomst av biotopskyddsområden ska beaktas vid framtagande av detaljplaner och utgöra en av planeringsförutsättningarna. Om genomförandet av en detaljplan innebär risk för skador på ett biotopskyddsområde behövs därför en dispens från bestämmelserna, vilket kräver särskilda skäl. Särskilda skäl för dispens kan t.ex. vara ett angeläget behov av bostadsbyggande, där det inte finns några lämpliga alternativa lösningar. Vid framtagandet av en detaljplan bör det utredas vilka särskilda skäl som kan åberopas i en kommande dispensansökan. Exploateringar bör dock alltid planeras med så stor hänsyn som möjligt till skyddade biotoper och miljön i övrigt.

För att avgöra om en dispens kan meddelas eller ej görs en avvägning i det enskilda fallet, mellan skadan en åtgärd eller verksamhet innebär på ett biotopskyddsområde och tyngden i de skäl som anges för att vidta densamma. Som en del i avvägningen bör en inventering och beskrivning av naturvärdena hos förekommande biotopskyddsområden utföras. Vid avvägningen ska också hänsyn tas till om det finns andra lämpliga alternativ som inte innebär skada på biotopen. Om exploateringen inte kan utföras på ett sådant sätt att biotopen bevaras bör det framgå varför. Vidare bör det framgå hur biotopskyddets syfte kan tillgodoses även om biotopen tas bort. En föreslagen kompensationsåtgärd vägs inte in i bedömningen och är inte ett särskilt skäl.

Det anges i planbeskrivningen att åkermarken saknar inslag av landskapselement som stenmurar och öppna diken. Men på flygbilder syns det strukturer som förefaller vara diken inom jordbruksblocken belägna norr om Storåvägen. På plankartan ser det ut att finnas diken utritade i bakgrundskartan, vilka även har pilar som verkar ange flödesriktning. På en gatuvy över området (i en allmänt tillgänglig

kartjänst) syns stråk av vass i samma område. Det anges vidare att det finns en rad av lövträd på södra sidan av Storåvägens gång- och cykelväg.

Kommunen bör utreda om det finns generella biotopskydd inom ovannämnda områden. Finns det sådana bör dessa skyddas i plankartan och en gränsmarkering läggas in.

Kommentar: Planbeskrivningen kompletteras med beskrivning av biotopskydd. Kommunen bedömer att lövträden längs Storåvägens södra sidan omfattas av det generella biotopskyddet. Likaså finns diken inom jordbruksmarken norr om Storåvägen. Öppna diken i anslutning till jordbruksmark omfattas av generell biotopskydd. Ingrepp i biotopskyddade element kräver dispens.

Vattenverksamhet, dikningsföretag och markavvattning

Bestämmelser om vattenverksamhet finns i 11 kap. miljöbalken och i lagen med särskilda bestämmelser om vattenverksamhet (1998:812). Åtgärder som innebär t.ex. avvattning av mark samt grävning eller uppförande av en anläggning i ett vattenområde utgör vattenverksamheter som kan kräva ett tillstånd eller en anmälan.

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.

Markavvattning är dels åtgärder som utförs för att ta bort oönskat vatten genom dränering eller dikning, dels åtgärder som innebär skydd mot vatten, exempelvis invallning. Syftet med en åtgärd är avgörande för om den omfattas av bestämmelserna om markavvattning. Om åtgärderna ökar markens lämplighet för ett visst ändamål och effekten kommer att bli varaktig är det en form av markavvattning. Avledning av enbart dagvatten är inte att betrakta som markavvattning. Markavvattning kräver tillstånd enligt miljöbalken. I Hallands län (utom Hylte kommun) finns även ett generellt förbud mot markavvattning. Det innebär att det behövs både en dispens ifrån markavvattningsförbudet och ett tillstånd för själva verksamheten. Inledningsvis bör den som vill utföra markavvattning samråda med Länsstyrelsen. I regel är det sedan Länsstyrelsen som prövar dispensen och tillståndet. Om det är större eller komplicerade projekt, eller om det ställs ersättningsanspråk, är det istället Mark- och miljödomstolen som prövar tillståndsfrågan. Domstolen kan då även pröva dispensen.

Kommentar: Kommunen bedömer att föreslagen exploatering med föreslagna åtgärder inte ger upphov till markavvattningsverksamhet. Eventuellt tillkommande utlopp i Kungsbackaan kan kräva anmälan om vattenverksamhet.

Kulturmiljö

Strax norr om planområdet ligger Alafors kvarnmiljö som finns upptaget i kommunens kulturmiljöprogram. Denna kulturmiljö kan ses som en resurs för den nya bebyggelsen inom

planområdet och exempelvis lyftas in i en grönstrukturplan där kulturvärden kan tillgängliggöras för allmänheten. På grund av planområdets närhet till den utpekade kulturmiljön bör det även framgå om det gjorts en bedömning av eventuell påverkan på kulturmiljövärdena.

Den nya bebyggelsen placeras icke-traditionellt på öppen jordbruksmark och har en markant högre höjd och större skala än den bebyggelse som traditionellt finns i området enligt Karaktärisering för Anneberg-Älvsåker, vilken ligger som underlag för utformningen av den nya detaljplanen. I planbeskrivningen konstateras att konsekvenserna blir stora för landskapsbilden inom området men det bör redogöras något tydligare för ställningstagandet och för konsekvenserna för kulturlandskapet.

Befintlig byggnad på Skårby 22:5, den äldre delen av snickerifabriken, är en tidstypisk och karaktäristisk industribyggnad från 1940-talet. Fabriksbyggnaden är inte upptagen i bebyggelseinventeringen men den kan ses som del av den tradition av möbelsnickeri som lyfts fram i Karaktärisering för Anneberg-Älvsåker, vilken ligger som underlag för utformningen av den nya detaljplanen. Industribyggnader som denna kan utgöra ett intressant inslag i det nya bebyggelseområdet, återkoppla till områdets tradition samt utnyttjas till områdets fördel, både gestaltungs- och resursmässigt.

Kommentar: Kommunen bedömer att planområdet inte påverkar Alafors kvarnmiljö. Kvarnen ligger 500 meter norr om planområdet och det finns flera gårdar mellan kvarnen och planområdet.

Kommunen konstaterar att konsekvenserna blir stora för landskapsbilden men att behovet av ett kommundelscentrum vid pendelstationen är viktig att skapa för en hållbar samhällsutveckling. Områdets öppna karaktär kommer att försvinna vid en utbyggnad. Detta kommer framför allt att märkas sett från Norra Annebergsvägen och Älvsåkersvägen, det vill säga de vägar som gränsar till området. Bebyggelsen kommer att ansluta till dessa vägar och kommer därför att ha en förankring i befintlig väg- och bebyggelsestruktur. Kungsbackaån och en bred strandzon kommer att bevaras som ett grönstråk öster om planområdet.

Karaktärisering av Älvsåker-Anneberg har tagits bort som underlag för detaljplanen då den syftar till att vara underlag vid bygglovsdiskussion för om- och nybyggnad av enskilda hus och inte för en större etablering av ett kommundelscentrum.

Planområdet minskar i omfattning och snickerifabriken ingår inte längre i planområdet. Därmed innehåller planförslaget inte några förslag på ändringar för snickerifabriken.

I Gestaltungsprogrammet för detaljplanen redovisas intentionen för området. Bebyggelsen inom planområdet har en utgångspunkt i den enkla ladugården som skapar en stark identitet för byggnadsvolymer i området. Som fasadmateriell används träpaneler i olika utförande och kulörer på småhusen. Det lantliga lyfts fram i volym, struktur och materialval.

Arkeologi

Inom detaljplaneområdet har flera arkeologiska insatser genomförts. Detta mot bakgrund av att det under äldre stenålder fanns en djup havsvik där Kungsbackaån idag har sitt flöde. Längs den dåvarande havsviken fanns flera boplatser under jägarstenåldern. I samband med förläggning av vattenledning

och detaljplaneområdets succesiva utvidgning genomfördes arkeologiska utredningar och förundersökningar 2013, 2015, 2019 och 2020 (Jfr. 431-2311-12, 431-9310-14, 431-6308-18 & 431-9187-19).

Inom planområdet vid Kungsbackaåns flöde finns en fyndplats vilken är noterad i Riksantikvarieämbetets kulturmiljöregister Fornreg. som Raä Älvsåker 182/L1996:7691. På platsen påträffades bearbetat trä som daterat till yngre järnålder. Fynden med fyndplats utgör fornlämning med lagstadgat skydd enligt 2 kap 1 § kulturmiljölagen (1988:950), KML. I detaljplanen avses markavsnittet ligga kvar som naturparkområde, vilket medför att fornlämningen bevaras. Vid eventuell förändring av markanvändningen som berör nämnda lämning krävs dock tillstånd från Länsstyrelsen enligt 2 kap 12 § KML.

Resultaten från ovan nämnda utredningar och förundersökningar medför att inga ytterligare arkeologiska insatser är motiverade. Sett ur fornlämningssynpunkt kan marken tas i anspråk för avsett ändamål.

Kommentar: Synpunkten noteras.

Jordbruksmark

Länsstyrelsen är positiv till att kommunen har tagit fram en lokaliseringsutredning. Utredningen skulle dock behöva utvecklas när det gäller beskrivningen av alternativa områden. Analys av förutsättningar att ta annan mark i anspråk innebär att rimliga alternativ med hänsyn till planens syfte och geografiska räckvidd ska identifieras, beskrivas och bedömas. Alternativen kan handla om alternativ lokalisering av den typ av verksamhet som man planerar för. Syftet är att de alternativa lösningarna ska kunna bedömas på ett likvärdigt sätt som det valda alternativet.

Kommentar: Lokaliseringsutredningen för detaljplanen uppdateras med beskrivning av alternativa områden enligt Länsstyrelsens yttrande.

Dagvatten

Dagvattenhanteringen i området och dess påverkan Väst kustbanan bör tydliggöras, speciellt med hänsyn till hur Väst kustbanan påverkas av ett 50- och 100-årsregn i de nya förhållandena. Nödvändiga åtgärder ska tas för att säkerställa att ytavrinning inte sker till Väst kustbanan vid höga flöden.

Kommentar: Kommunen tar fram en Skyfallsanalys för detaljplanen. Analysen visar att planområdet har sin naturliga avrinning till Kungsbackaån och eftersom järnvägen ligger väster om planområdet bedömer kommunen att järnvägen inte påverkas av några ökade vattenflöden.

Sociala konsekvenser/barnperspektivet

Under den sociala konsekvensanalysen i planbeskrivningen är det bra att barnperspektivet lyfts som en egen aspekt under varje underrubrik. Dock hade det varit bra om det även hade lyfts fram i planförslaget då det i konsekvensanalysen ibland känns oklart vad i planförslaget som gör att den aktuella konsekvensen ur ett barnperspektiv får det resultatet. Det framgår inte ur planbeskrivningen hur man kommit fram till barnperspektivet. När man på sidan 36 skriver att ”ur ett barnperspektiv

handlar trygghet i det offentliga rummet främst om trafiksäkerhet och skydd mot andra eventuella olyckor” så är det ett väldigt generellt uttalande som säkert stämmer för en del barn. Dock är man barn till 18-års ålder och om man exempelvis tar en flicka i övre tonåren så är det inte främst oro för olyckor som framträder i trygghetsundersökningar. I just det fallet ligger oro för att utsättas för brott såsom sexualbrott och våldsbrott högre än oron för trafikolyckor. Att det blir viktigt i denna plan handlar om cykelnätets sträckning och utformning. För att kunna balansera detta så blir det viktigt att redogöra för hur barnperspektivet tagits fram och i en så pass stor plan som denna är dialog med olika målgrupper bland barn att rekommendera.

Med anledning av att det i den sociala konsekvensanalysen skrivs att ”ur ett barnperspektiv handlar trygghet i det offentliga rummet främst om trafiksäkerhet och skydd mot andra eventuella olyckor” hade det varit bra att på ett tydligare sätt skriva ut hur planförslaget skapar denna trygghet. Framförallt två aspekter i dragningen av gatunätet i planområdet sticker ut. Dels planeras vägsträckningen som kopplar ihop planområdet med angränsande planområde (Storåvägen) att anläggas som en lokalgata. För att undvika att Kungsbackaån skapar en barriäreffekt är kopplingen mellan dessa två planområden väldigt viktig då de bägge innehåller transportstråk till målpunkter för barn såsom lekplatser, förskola, centrum och kollektivtrafik. Att då anlägga lokalgata som enligt beskrivningen saknar cykelbana gör att barnens trafikmiljö blir svårtolkad. Antingen måste barnet cykla på vägen eller på trottoaren. Om man dessutom tänker en förälder som cyklar tillsammans med ett yngre barn på egen cykel till förskola vilket ofta innebär två cyklar i bredd blir detta ännu svårare. Även vägnätet som leder förbi förskolan och fram till den planerade ingången till förskola består av lokalgata och skapar alltså samma problem. Planen ger i dessa delar en känsla av att vara planerad för biltrafik vilket knappast gynnar barnperspektivet.

Vid den planerade lekplatsen som ligger bredvid torget och som uppfattas höra ihop som ett stråk mellan pendelhållplats och vårdboende så delas torget och lekplatsen åt av kvartersgata som i sin uppbyggnad ska vara en lågfartsgata där alla trafikanter rör sig på lika villkor. Då man delar upp två sammanhängande målpunkter för barn, såsom lekplats och torg, och skiljer dessa åt med blandtrafik finns en farhåga att det inte leder till den trafiksäkerhet som planen vill skapa, särskilt då barn sällan rör sig i trafiken på samma villkor som bilburna vuxna och har mycket svårare att uppfatta farorna i trafiken som blandtrafik kan leda till.

Sammantaget är det svårt att se hur planen leder till ökad trygghet hos barn genom ökad trafiksäkerhet med den utformningen av gatunätet som planen redogör för.

Med ovan anförda kring cykelbanor så finns som enda större cykelstråk för att knyta ihop angränsande planområden med redan etablerade cykelstråk det planerade GC-stråket i parken vid Kungsbackaån. Den vanliga rekommendationen ur trygghets- och brottsförebyggande synpunkt är att primärt leda huvudstråk längs byggnaders framsida och genom offentliga utrymmen där det finns social kontroll eller en upplevelse av det (Stiftelsen Tryggare Sverige, 2020).

Att anlägga ett stråk i en miljö så pass utanför och på baksidan av övrig bebyggelse ställer många krav på utformning för att få effekten att den används som det är tänkt. Detta blir särskilt viktigt när alternativa cykelvägar saknas, vilket det gör i detta fall. Risken enligt Boverket (2010) med att göra en

egen dragning av cykelbanan som den i planen är att cykelbanan kan uppfattas som ödslig och isolerad och ge känslan av att ingen ser mig på platsen vilket i sig kan göra att man undviker att använda cykelbanan och istället väljer en trafikfarligare väg såsom de utan cykelbanor.

I planbeskrivningen nämns att det planerade GC-stråket ska ha belysning, parksoffor och en naturlig vegetation. För ett så pass viktigt stråk hade det varit bra om planbeskrivningen tydligare redogjorde för behovet av noggrann utformning för att undvika att GC-vägen uppfattas som otrygg. Exempel kan enligt Stiftelsen Tryggare Sverige (2020) vara att planera för att GC-stråket ska vara synligt från så många kringliggande funktioner som möjligt, i detta fall radhus, bostäder, förskola och vårdboende. Dessa siktlinjer ska ju då inte brytas av vegetation och där är barnperspektivet viktigt att beakta. Exempelvis bör de fria siktlinjerna i höjd sträcka sig från 0,5 till 2 meter för att även barn ska kunna se tydligt (Stiftelsen Tryggare Sverige, 2020). Detta kan i sin tur kräva väldigt medvetna val vad det gäller vegetation så de inte växer upp och bryter siktlinjerna. En sekundär vinst med detta att det per automatik skapar bra övervakningsmöjligheter från GC-bana in till förskolegården, vilket är en plats som annars lätt blir brottsbelastad med exempelvis skadegörelse på kvällar och helger.

Kommentar: Synpunkterna noteras. Den sociala konsekvensanalysen uppdateras utefter aktuellt förslag.

Huvudmannaskap utifrån ett trygghetsperspektiv

Torget beskrivs i planförslaget som att ha ”en viktig funktion och betydelse” i området. Torg är och ska vara en naturlig mötesplats för alla människor och bör därför uppmuntra till detta. För att skapa attraktivitet på en plats och koda platsen med innehåll så är givetvis planläggningen viktig men än viktigare är hur platsen sköts och används när den väl existerar. Platsen ska finnas i många år framöver. Att då välja enskilt huvudmannaskap för en så viktig och central plats i det trygghetsskapande arbetet är svårt att förstå då kommunens rådighet över platsen i framtiden kraftigt minskar. För att ha kontroll över de mest väsentliga allmänna platserna i ett planområde såsom torg, parker, cykelbanor etc. som skapar en god social livsmiljö för alla är det att rekommendera att ha kommunalt huvudmannaskap för dessa alternativt vara väldigt noga med att kravställa hur dessa bör utformas vilket inte är gjort i planen. Än viktigare är detta när planen, som denna, syftar till att utforma centrumområdet säkert och attraktivt.

Kommentar: Kungsbacka kommun har en något säregen uppbyggnad med en liten centralort i förhållande till det höga invånarantalet. Detta har sin förklaring i att kommunens västra delar under åren exploaterats med omfattande fritidsbebyggelse. Inom kommundelarna Släp, Vallda, Onsala, Åsa och Frillesås finns sammanlagt cirka 500 gällande detaljplaner som till betydande del ursprungligen upprättades för fritidsbebyggelse med enskilt huvudmannaskap för allmänna platser.

Med hänsyn till det stora antalet gällande detaljplaner inom områdena har kommunen inte bedömt det som realistiskt att vare sig ur allmänt eller enskilt intresse påbörja en planeringsprocess i syfte att ta över huvudmannaskapet för allmänna platser.

Mot bakgrund av de befintliga planförhållandena gör kommunen bedömningen att det finns särskilda skäl enligt plan- och bygglagen kap 4 § 7 att annan än kommunen kan vara

huvudman för de allmänna platserna även i de nya planerna som upprättas inom de aktuella kommundelarna.

Utformning av bebyggelse

Kommunen har genomgående och bra tankar kring hur området ska gestaltas med tillhörande gestaltungsprogram men detta är inte säkerställt i detaljplanen. Om kommunen vill att området ska gestaltas på ett visst sätt kan det vara bra att koppla några av tankarna till planbestämmelser, tex fasadmaterial.

Kommentar: Synpunkten noteras.

Planbestämmelser

Att reglera våningshöjden rekommenderas normalt inte eftersom det reglerar något på insidan byggnaden. I aktuell plan har bestämmelsen kombinerats med en bestämmelse om högsta nockhöjd. Kommunen bör fundera över vilka konsekvenser det kan få med dessa bestämmelser. Nockhöjderna verkar vara lite väl högt tilltagna i förhållande till våningsantalet vilket kan bli missvisande för allmänheten.

Planbestämmelserna om nockhöjder bör ligga under rubriken bebyggandets omfattning, höjd på byggnader. Som det är nu finns bestämmelser om höjder på flera olika ställen. På några ställen har egenskapsbestämmelserna samma storlek som användnings-bestämmelserna vilket gör att man blandar ihop dessa, tex egenskapsbestämmelserna för våningsantal, V.

Kombinationer av användningar bör betecknas med samtliga relevanta beteckningar och redovisas var för sig i listan med planbestämmelser. I detta fall är tex bestämmelsen Bostäder/Centrumverksamhet redovisad på samma rad bland planbestämmelserna.

Om planbestämmelsen f₂, att centrumlokaler ska anordnas i bottenvåningen mot Gata₂, även ska gälla vid torget bör planbestämmelsen införas där och även gälla mot torget. Som det ser ut nu finns planbestämmelsen f₂ enbart på byggrätten söder om Älvsåkersvägen och därmed är det inte säkerställt att det skapas centrumlokaler mot torget.

Kommunen bör fundera på att införa utfartsförbud på del av parkeringsytan som vetter mot Älvsåkersvägen.

Egenskapsbestämmelsen för utförande som avser maximal tillåten belastning gäller endast för del av område enligt den tillhörande karta som bestämmelsen hänvisar till. Bestämmelsen bör således redovisas med beteckningen b och införas på den bifogade kartan alternativt på den bifogade kartan och plankartan.

Kommentar: Nockhöjden är väl tilltagen för att möjliggöra inredda vindar och tekniska anläggningar.

Plankartan justeras enligt Länsstyrelsens och Lantmäteriets yttranden gällande kombinationer av användningar.

Utfartsförbud införs på del av parkeringsytan som vetter mot Älvsåkersvägen.

En ny planbestämmelsen läggs till i plankartan som reglerar ”Maximal tillåten belastning 10 kPa inom hela planområdet och utgår från marknivåer i plankartan. Det gäller även allmän plats.”

Övriga synpunkter noteras.

2. Lantmäteriet

Omprövning av Alafors GA:5

På flertalet ställen i planbeskrivningen nämns att ansökan om omprövning för av den befintliga gemensamhetsanläggningen Alafors ga:5. Anslutning för de blivande fastigheterna kan i de flesta fall lösas med en överenskommelse mellan berörd fastighetsägare och förvaltande samfällighetsförening, vilket också nämns på något ställe, varför Lantmäteriet anser ett förtydligande gällande vad omprövningen ska avse bör göras i planbeskrivningen.

Kommentar: Planbeskrivningen uppdateras med ett förtydligande angående omprövningen.

Plankartan följer inte Boverkets rekommendationer

Kombinationer av användningar bör betecknas med samtliga relevanta beteckningar och redovisas var för sig i listan med planbestämmelser. I detta fall är tex bestämmelsen bostäder/Centrumverksamhet redovisad på samma rad bland planbestämmelserna.

Det rekommenderas inte längre att antal våningar ska användas som planbestämmelse eftersom Boverket kommit fram till att det inte är lämpligt att reglera våningshöjd i detaljplan. Se s. 53 i Boverkets konsekvensutredning inför införandet av de allmänna råden för planbestämmelser.

Kommentar: Plankartan justeras enligt Länsstyrelsens och Lantmäteriets yttranden gällande kombinationer av användningar.

Övrig synpunkt noteras.

Egenskapsbestämmelse om utförande

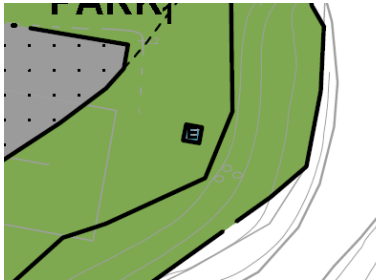
Egenskapsbestämmelsen för utförande som avser maximal tillåten belastning gäller endast för del av område enligt den tillhörande karta som bestämmelsen hänvisar till. Bestämmelsen bör således redovisas med beteckningen b och införas på den bifogade kartan alternativt på den bifogade kartan och plankartan.

Lantmäteriet är för övrigt osäker på huruvida den tillhörande kartan som bestämmelsen hänvisar till, som finns infogad i plankartan, överensstämmer med lagens krav gällande plankarta enligt 4 kap 30 § PBL. Lantmäteriet anser även att det bör förtydligas vad som menas med bebyggelsegräns samt förtydliga att denna gräns inte har någon juridisk verkan.

Kommentar: En ny planbestämmelsen läggs till i plankartan som reglerar ”Maximal tillåten belastning 10 kPa inom hela planområdet och utgår från marknivåer i plankartan. Det gäller även allmän plats. ”Bestämmelse om bebyggelsegräns har tagits bort.

Otydligt användningsområde

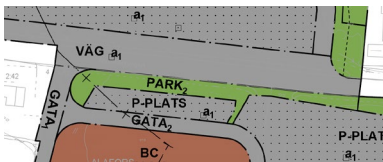
Lantmäteriet föreslår att bestämmelsen för användningsområdet E i sydöstra delen av planområdet flyttas från användningsområdet till utanför användningsområdet med en hänvisning (i form av en pil eller liknande) till området. Den nuvarande redovisningen är otydlig.



Kommentar: Planförslaget minskar i omfattning och det ovannämnda området ingår inte längre i planområdet.

Otydlig användningsgräns

Användningsgränsen mellan tex VÄG och GATA1 är otydlig till följd av att lagret fastighetsgräns från grundkartan sammanfaller med användningsgränsen.



Kommentar: Planförslaget ändras och gränsen justeras efter aktuellt förslag.

3. Trafikverket

Transportsnål planering

Trafikverket ser positivt på att kommunen planerar för bostäder i centrala delar av Anneberg tätort med närhet till service, skola, arbetsplatser och kollektivtrafik. Härigenom kan man minska bilberoendet och nå mål om en minskad klimatpåverkan.

Trafikflöde

Trafikverket noterar att det står i planhandlingarna att ”exploateringen i Annebergs centrum kan uppskattas generera en trafikmängd på ca 1400 fordon per vardagsmedeldygn”.

Baserat på analysresultat från genomförd trafikutredning i samband med detaljplaneförslaget och på den nya alstrade trafikmängden från planerat planområdet kan Trafikverket godta en ombyggnation av nuvarande fyrvägs korsning mellan väg 980 och Norra (väg 981) resp. Södra Annebergsvägen. Dock ska placering av cirkulationsplats på väg 980 beakta längslutning på den senare så att VGU-krav på vilplanslängd i östergående riktning blir uppfyllt. Mer specifika detaljutformningsfrågor kommer att tas upp i ett senare skede.

En GCM-passage ska anläggas på väg 980 och en gångpassage alt. ett övergångsställe på Södra Annebergsvägen.

Vid hållplatserna strax öster om den planerade cirkulationsplatsen ska man ha en mittbarriär i mittrefugen på väg 980 med längd motsvarande minst hållplatsfickornas öster om planerad GCM-passage.

Trafikverket har inget att erinra om förslagna anslutningar till planområdet från väg 980 och från väg 981. Dock är det viktigt att ha minst 3,75 m körbanebredden mellan kantstoden vid kantstensatta mittrefuger.

Trafikverket välkomnar att den befintlig väganslutning till det södra planområdet planeras stänga och ersätts. Stängningen måste ske vid öppningen av den föreslagna planlösningen.

Prognosår bör vara 20 år efter planområdet tas i bruk.

Kommentar: Planförslaget justeras och utformas med en cirkulationsplats i korsningen Älvsåkersvägen och Norra Annebergsvägen. En mer detaljerad utredning av utformningen av cirkulationsplatsen kommer att tas fram innan detaljplanen antas. Utredningen kommer även att se över utformningen av Älvsåkersvägen där det föreslås en bredare gång- och cykelväg på norra sidan samt en gång- och cykelpassage över Älvsåkersvägen. Kommunen har en dialog med Trafikverket angående denna utredning.

Planförslaget minskar i omfattning och ny tillfart på norra sidan av Älvsåkersvägen är inte längre aktuell. Det aktuella planförslaget föreslår en infart till området på södra sidan av Älvsåkersvägen vid den befintliga infarten till snickerifabriken. Stängning och omlokalisering av tillfart till bostadsfastigheten vid bron vid Älvsåkersvägen är inte längre aktuell.

Trafikutredningen uppdateras efter aktuellt förslag. Utredningen beräknar att planförslaget genererar cirka 1 600 fordonsrörelser per dygn. Trafikmängden på Älvsåkersvägen år 2045 inklusive exploateringen bedöms bli cirka 8 600 fordon per dygn som kör väster ut och 6 940 fordon som kör öster ut.

Bullerstörning

Trafikverket anser att bullerförordningen kan uppfyllas men för en byggnad i korsningen väg 980/ väg 981 krävs det att mindre lägenheter (högst 35 kvm) uppförs. Vidare krävs det även delvis mindre lägenheter på det hus som ligger strax norr om ovan nämnda byggnad då även södra gaveln på denna byggnad överskrider 60 dBA.

Bullerutredningen visar också att det kan bli svårt att bygga uteplatser utan att också uppföra bullerskydd då det saknas större områden där 50 Leq och 70 max innehålls.

Kommentar: Bullerutredningen uppdateras utefter aktuellt förslag.

Vibrationer

Trafikverket har fått del av vibrationsutredningen och noterar att valet av mätpunkter utelämnar områden för planerade bostadshus i den främre raden. I utredningen framgår det inte hur lång mätperioden varit, beskrivning av mätsystem eller hur givarna har monterats. Mätvärden anges i RMS men det framgår inte hur dessa mätvärden korrelerar mot de planerade byggnaderna.

Uppgifter om trafikeringen saknas, Trafikverket undrar om den har varit normal under mätperioden. Det saknas matchning mot tåg avseende (tågslag, vikt och längd) för de högsta mätvärdena.

Trafikverket saknar en redovisning om hur komfortnivåer har beräknats fram för den planerade bebyggelsen avseende på grundläggning, byggnadsstomme och våningsplan.

Kommentar: Vibrationsutredningen kompletteras enligt Trafikverkets yttrande.

Dagvattenhantering

Dagvattenhanteringen i området och dess påverkan Västkustbanan ska tydliggöras, speciellt med hänsyn till hur Västkustbanan påverkas av ett 50- och 100-årsregn i de nya förhållandena. Nödvändiga åtgärder ska tas för att säkerställa att yt-avrinning inte sker till Västkustbanan vid höga flöden.

Kommentar: Kommunen tar fram en Skyfallsanalys för detaljplanen. Analysen visar att planområdet har sin naturliga avrinning till Kungsbackaån och eftersom järnvägen ligger väster om planområdet bedömer kommunen att järnvägen inte påverkas av några ökade vattenflöden.

Barnperspektiv

Trafikverket uppmanar kommunen att säkerställa att planområdet levererar säkra gång- och cykelstråk till förskolan och lekplats längs alla lokalgatorna. På planbeskrivningen visar det att cykelvägar är endast med i kvartersvägar och inte med lokalgator.

Riskhantering

Enligt Länsstyrelsens policy skall risker från farligt gods beaktas för nyetableringar inom 150 m från primärstråk för farligt gods, dvs. Västkustbanan.

Väghållning

Trafikverket noterar att processen att överlåter väghållning av väg 970 till kommunal förvaltning pågår.

Kommentar: Synpunkterna noteras.

4. Statens geotekniska institut (SGI)

SGI:s anser att enligt PM Geoteknik är stabilitetsförhållandena för planområdet mot Kungsbackaån generellt sett ej tillfredsställande. På karta i Figur 8 i PM Geoteknik visas ett förslag på stabilitetshöjande åtgärder som sträcker sig längs ån från en bit utanför den norra plangränsen fram till plangränsen i söder. För slänt mot Kungsbackaån strax norr om Älvsåkersvägen, som ej ingår i

planområdet, samt område strax söder om planområdet redovisas ingen utredning av stabilitetsförhållanden. SGI anser att stabilitetsförhållandena och eventuella behov av åtgärder bör klarläggas för fastigheten utmed ån närmast norr om Älvsåkersvägen och för fastigheten utmed ån närmast detaljplaneområdet i söder. Om stabilitetsförhållanden är ej tillfredsställande för dessa delar bör det även klarläggas om ett eventuellt skred kan bedömas ha påverkan på stabilitetsförhållanden för aktuellt planområde. I [3] påtalas ett behov av känslighetsanalys av erosionsförhållanden och erosionens påverkan på stabiliteten. SGI anser att erosion och eventuellt behov av erosionskydd bör utredas närmare. Om föreslagen avschaktning och KC-pelarförstärkning utförs så gäller enligt [3] att korta glidytor som slår upp strax framför KC-pelarna uppfyller SK 2 (FEN=I,O) men inte SK 3 (FEN=I,I) fullt ut. SGI anser att KC-pelarförstärkning ska utformas som en barriär för de små glidytomans utbredning. Detta innebär att stabiliteten för KC-pelarförstärkningen även behöver kontrolleras för det fall att ett eventuellt strandnära skred har skett.

Kommentar: Planförslaget minskar i omfattning till följd av de geotekniska förutsättningarna och de höga naturvärdena vid Kungsbackaån. Planområdet gränsar inte längre till Kungsbackaån. Flertalet geotekniska utredningar har tagits fram som utreder det nya planområdet. En sammanfattande rapport har tagits fram av Norconsult AB, 2023-06-26 som bedömer att aktuellt planområde uppvisar tillfredsställande stabilitet utan förstärkningsåtgärder.

5. Räddningstjänsten Storgöteborg

Räddningstjänsten anser att planbeskrivningen bör förtydligas avseende brandvattenförsörjningen. De förväntar sig utbyggnad av brandvattenförsörjning i form av konventionellt system inom planområdet. Den typ av bebyggelse som planeras i området ställer krav på att brandposters kapacitet ska motsvara områdestyp A2 enligt VAV P83. Brandvatten omnämns under två olika rubriker i samrådshandlingen, dels under "Brandvattenförsörjning" dels under "Räddningstjänsten". Räddningstjänsten anser att handlingen bör justeras så att det tydligt framgår under en av ovan nämnda rubriker för att undvika missförstånd.

Kommentar: Planbeskrivningen förtydligas med att brandvattenförsörjning föreslås ske i form av konventionellt system inom planområdet.

6. Polismyndigheten

Polisen har inga synpunkter mot detaljplaneförslaget. De ser gärna det brottsförebyggande arbetet med till exempel god belysning i området med mera beaktas.

Kommentar: Synpunkterna noteras.

7. Kulturmiljö Halland

Området är inte utpekad som särskilt värdefull kulturmiljö. Norr om planområdet finns en kulturhistoriskt värdefull kvarnmiljö; Alafors. Den bedöms inte påverkas i någon högre grad av planförslaget.

Området är i stort obebyggt och den bebyggelse inom planområdet som var utpekad som kulturhistoriskt värdefull är numera riven. Arkeologisk förundersökning och utredning har utförts. Det bedöms därför inte finnas några direkta kulturvärden som påverkas, trots den omfattande bebyggelse som detaljplanen medför.

Vi hoppas att den småskaliga bebyggelse som finns runt om planområdet kommer att bevaras i kommande etapper och utveckling av området. I övrigt har vi inga synpunkter i ärendet.

Kommentar: Synpunkterna noteras.

Sakägare

8. Fastighetsägare till Alafors 2:39

Fastighetsägaren anser att tre våningar på den nya bebyggelsen är lagom. Önskar en ny infart från Älvsåkersvägen till nybyggnation, cirka 20 meter väster om Alafors 2:39 om möjligt. Anser att det är tillräckligt med trafik från Älvsåkersvägen söder om fastigheten. Samma önskas vad gäller gång/cykelväg över rekreationsområdet.

Kommentar: Planförslaget minskar i omfattning och gränisar inte längre till Alafors 2:39. Den gemensamma tillfarten som redovisades i samrådet är borttagen. Det är inte längre aktuellt att stänga befintlig tillfart till Alafors 2:39 och anlägga ny tillfart via planområdet.

9. Fastighetsägare till Skårby 22:3

Fastighetsägaren anser att fastigheten Alafors 2:49 överetableras om tillåtelse ges till 3- och 4-våningshus som väsentligt avviker från befintlig bebyggelse och miljö i närområdet. Den föreslagna höga byggnationen ger dessutom en väsentligt negativ inverkan på dagsljusstillsförseeln till fastighetsägaren till Skårby 22:3.

Fastighetsägaren vill därför att den planerade bebyggelsen enbart ska bestå av 2- (där nu föreslås 3-) och 3- (där nu föreslås 4-) våningshus. Vidare anser fastighetsägaren att det planerade 5-våningshuset på andra sidan Älvsåkersvägen ska begränsas till 3 våningar

Kommentar: Planområdet för Annebergs centrum ingår i den prioriterade utvecklingsorten för Anneberg. Enligt kommunens översiktsplan, lagakraftvunnen 2022, är det i de prioriterade utvecklingsorterna Kungsbacka stad, Anneberg och Åsa som större delen av kommunens tillväxt ska ske då dessa orter erbjuder god kollektivtrafik. Om fler invånare bor nära våra stationer ökar möjligheten att de får korta restider. Fler människor i våra stationsorter gör också att förutsättningarna för service och kollektivtrafik ökar. Närheten till detta utbud gör att fler kan välja gå och cykla. Inriktningen för utvecklingsorten Anneberg är att komplettera området med bostäder, arbetsplatser, service och rekreationsområden.

Annebergs centrum ligger nära en pendelstation och kommunen har en genomgående idé att planera för fler bostäder i kollektivtrafiken nära lägen. Planförslaget minskar i omfattning och bebyggelsen på Alafors 2:49 minskar i antal bostäder och en huskropp i södra delen tas bort. Bebyggelsen sänks vid centrumdelen från fem till fyra våningar.

Vid samrådsmötet framkom att det finns uppenbara risker för skred, sättningar och negativ påverkan på kringliggande byggnation (t.ex. sättningar) i anslutning till den föreslagna detaljplanen. Detta inkluderar fastighetsägarens byggnader på Skårby 22:3 inklusive befintlig bergvärmeinstallation (i anslutning till Alafors 2:49). Begrepp som kvicklera och flytande lera nämndes bl. a. som riskfaktorer. Fastighetsägaren undrar hur denne ekonomiskt garanteras skydd mot eventuella sådana skador av exploatören och Kungsbacka kommun? Vem ansvarar juridiskt för den geotekniska utvärderingen och vem bär ansvaret om det senare utvisar sig att utvärderingen inte har fångat upp geotekniska risker ("dolda fel")?

Kommentar: Kommunen är ansvarig för att den byggnation som möjliggörs enligt detaljplanen går att genomföra. Om kommunen till exempel inte har utrett förutsättningarna för skred tillräckligt väl och det skulle orsaka problem när detaljplanen genomförs skulle kommunen kunna bli skadeståndsskyldiga. Preskriptionstiden för det ansvaret är för närvarande 10 år.

När områden byggs ut kommer den som bygger hållas ansvarig för att omgivningen inte påverkas negativt. I bygglovsprocessen fastställs behov av kontroller under byggnationen eller andra villkor som behöver uppfyllas vid prövning av startbesked. I kontrollplanen som fastställs vid startbeskedet framgår vilka kontroller som ska utföras under byggnationen. I startskedet framgår villkor som behöver uppfyllas och vilka handlingar som sedan ska lämnas in för att slutbesked ska kunna ges.

Synpunkterna översänds till exploatören.

Fastighetsägaren är vidare orolig för hur avrinnings- och pumpkapaciteter kommer att tas om hand (från Alafors 2:49). Då byggnationsområdet sluttar ner mot fastigheten Skårby 22:3, där fastighetsägaren redan tidigare haft problem med vattenavrinningen ovanifrån, vill fastighetsägaren att dessa frågor mäts, utvärderas och beaktas på tillfredsställande sätt.

Kommentar: Dagvattenutredningen uppdateras. Den redovisar att avrinningen från Alafors 2:49 kommer att tas om hand, fördröjas och renas i ett svackdike inom Alafors 2:49 innan det släpps ut via dagvattenledningar i Kungsbackaån. Den lösningen innebär att Skårby 22:3 inte påverkas negativt vid normala förhållanden. Mer sällsynta stora regn är inte det systemet dimensionerat för att kunna hantera. Vid skyfall kommer vatten rinna på markytan och följa markens lutning ner mot Kungsbackaån. Dagvattenutredningen föreslår en styrning av vattenflöden mot norr och Älvsåkersvägen och även åtgärder för att leda vatten förbi infarten vid snickerifabriken. Genomförs åtgärder av den här typen kommer avrinningen mot Skårby 22:3 minska jämfört med dagens förutsättningar.

Vilka "icke störande verksamheter" avses och kommer att tillåtas som hyresgäster i den högre delen av industrifastigheten (Annebergs Snickerifabrik AB) som nämndes på samrådsmötet?

Hur ser fördelningen av lägenhetsstorlekarna ut (1-4 rum) med tanke på de framtida ålders- och sociala strukturerna i Annebergs Centrum?

Fastighetsägaren förutsätter att ingen del av fastighet Skårby 22:3 ingår i det framlagda detaljplaneförslaget.

Kommentar: Planområdet minskar i omfattning och snickerifabriken ingår inte längre i planområdet.

Detaljplanen reglerar inte storlekar på lägenheter eller upplåtelseformer. I de bullerutsatta lägena mot Älvsåkersvägen och Norra Annebergsvägen kommer det att finnas smålägenheter för att klara bostadskraven på bullernivåer i lägenheter.

Ingen del av fastigheten Skårby 22:3 ingår i detaljplaneområdet.

10. Fastighetsägare på Skårby 22:6

Enligt PBL ska hänsyn tas till befintlig bebyggelse, detta har knappast enligt oss beaktats när man placerar så många höga hus på en så liten yta. Fastighetsägarnas fina utsikt kommer att försvinna och man kommer att känna att man blir instängd. Då villabebyggelsen verkar vara planerad på fastigheten Skårby 2:3 som är belägen söder om vår fastighet, anser vi det lämpligast att fortsätta med villor/radhus ända fram till Älvsåkersvägen. Centrum kan då byggas norr om Älvsåkersvägen och blir på så vis mer sammanhängande, och inte som nu föreslås delat med en trafikerad väg mitt emellan centrumbyggnaderna. Vid villabebyggelse istället för tyngre fastighetsbebyggelse skulle då inte pålning bli aktuellt. Fastighetsägaren är rädd för skador på deras fastighet. OBS marken är ju inte den bästa för så stor bebyggelse.

Kommentar: Planområdet för Annebergs centrum ingår i den prioriterade utvecklingsorten för Anneberg. Enligt kommunens översiktsplan, lagakraftvunnen 2022, är det i de prioriterade utvecklingsorterna Kungsbacka stad, Anneberg och Åsa som större delen av kommunens tillväxt ska ske då dessa orter erbjuder god kollektivtrafik. Om fler invånare bor nära våra stationer ökar möjligheten att de får korta restider. Fler människor i våra stationsorter gör också att förutsättningarna för service och kollektivtrafik ökar. Närheten till detta utbud gör att fler kan välja gå och cykla. Inriktningen för utvecklingsorten Anneberg är att komplettera området med bostäder, arbetsplatser, service och rekreationsområden.

Annebergs centrum ligger nära en pendelstation och kommunen har en genomgående idé att planera för fler bostäder i kollektivtrafknära lägen. Planförslaget minskar i omfattning och bebyggelsen på Alafors 2:49 minskar i antal bostäder och en huskropp närmast Skårby 22:6 i södra delen tas bort.

Detaljplanen för Skårby 2:3 förväntas få en ny inriktning med flerbostadshus, parhus och radhus med tanke på att området ligger strategiskt nära Annebergs pendelstation.

När området byggs ut har exploatören ansvar för att till exempel pålning inte orsakar skador på omgivande bebyggelse.

Fastighetsägarna ställer sig frågande till hur exploateringen av området kommer att påverka vattenmiljön i den känsliga Kungsbackaån. Dessutom kommer ån att drabbas av föroreningar både under byggtiden men även senare via dagvatten, detta oavsett försök till rening. Och att det ska bli ett

70-tal parkeringsplatser verkar vara planerade nedanför Annebergs snickerifabrik, endast några få meter från ån, det kommer att medföra ytterligare utsläpp i ån.

Fastighetsägarna anser att den del som blir kvar på Snickerifabriken kan göras om till vårdcentral, folktandvård och apotek. På så sätt behöver man inte bygga så många hus. Ta till vara på resurserna som redan finnes.

Kommentar: Planområdet minskar i omfattning och snickerifabriken ingår inte längre i planområdet.

Dagvattenutredningen uppdateras och redovisar att avrinningen från Alafors 2:49 kan tas om hand, fördröjas och renas i ett svackdike inom Alafors 2:49 innan det släpps ut via dagvattenledningarna i Kungsbackaån.

11. Fastighetsägare till Alafors 2:55

Anneberg är ett samhälle med lägre byggnation och bör så förbli. Höjden på de fastigheter som ligger längs norra Annebergsvägen påverkar mest. Fastighetsägaren vill ha tvåvåningshus som högst längs denna väg. Dels är de höga byggnaderna inte i linje med befintlig bebyggelse och utsikt kommer att förstöras. En annan aspekt är att det ljud från trafik och då främst järnväg kommer att öka bl a p g a att den kommer att studsas mot de höga fasaderna.

Ljudet kommer på detta vis att komma från två håll, vilket vi ser som en mycket sanitär olägenhet. Antalet bostäder är för många som skall byggas som från början var 158 stycken men numera är 400. Denna ökning kommer att bidra till betydligt mer trafik på den redan idag hårt belastade vägen. Jag vill också uppmärksamma er på att fastigheterna Alafors 2:27 och 2:55 har markvärme nedlagd och jag känner en stor oro för vad som kan hända med denna då det skall pålas för den kommande byggnationen.

Jag vet av erfarenhet att jordmassor kommer att förflyttas. Hur säkerställs ansvarsfrågan om fallet är sådant att denna värmeanläggning på något vis skadas?

Kommentar: Planområdet för Annebergs centrum ingår i den prioriterade utvecklingsorten för Anneberg. Enligt kommunens översiktsplan, lagakraftvunnen 2022, är det i de prioriterade utvecklingsorterna Kungsbacka stad, Anneberg och Åsa som större delen av kommunens tillväxt ska ske då dessa orter erbjuder god kollektivtrafik. Om fler invånare bor nära våra stationer ökar möjligheten att de får korta restider. Fler människor i våra stationsorter gör också att förutsättningarna för service och kollektivtrafik ökar. Närheten till detta utbud gör att fler kan välja gå och cykla. Inriktningen för utvecklingsorten Anneberg är att komplettera området med bostäder, arbetsplatser, service och rekreationsområden.

Med anledning av de geotekniska förutsättningarna minskar planområdet i omfattning jämfört med samrådsförslaget. Planområdet blir mindre och bebyggelsen sänks vid centrumdelen från fem till fyra våningar. Mittemot Alafors 2:55 och 3:17 sänks flerbostadshuset från fyra våningar till två våningar.

Den tillkommande trafikökningen som en utbyggnad av planområdet medför bedöms medföra små ökade bullernivåer. Huvudsaklig bullerkälla för befintlig och tillkommande bebyggelse är västkustbanan samt Göteborgsvägen. Den ökningen av buller som uppstår av att ljud studsar på tillkommande fasader och ger upphov till högre ljudnivåer för befintliga bostäder bedöms erfarenhetsmässigt som låg.

Antalet bostäder som planeras har nu minskat till totalt cirka 300 bostäder. Den uppdaterade trafikutredningen visar att vägarna klarar av ökningen av trafik som planförslaget bidrar till. För att förbättra trafikflödet föreslås en ny cirkulationsplats vid korsningen Älvsåkersvägen och Norra Annebergsvägen.

Detaljplanen och dess utredningar visar att det går att bebygga området utan att påverka till exempel en värmeanläggning på grannfastigheterna. Ansvar för att så heller inte blir fallet under genomförandet av detaljplanen ligger på respektive exploatör och hanteras i bygglovsprocessen.

12. Fastighetsägare till Alafors 3:17

Anneberg och Älvsåkers samhälle är småskaligt, vilket man inte skall förstöra genom att bygga 3-5 våningshus. Fastighetsägaren anser att det ska vara max 2 våningar för det passar bättre in i den lantliga karaktären som finns.

Sernekes vinnande förslag innehåller 158 bostäder i form av radhus och småskaliga flerbostadshus. Serneke kallade det ett Modernt Bullerbyn. Vad händer? Småskaliga flerbostadshus blir plötsligt 3-5 våningar.

Bullret från järnvägen och biltrafiken blir mer störande ju högre husen blir, ljudet kommer att studsas mot fasaderna ut mot Annebergsvägen. Oljudet kommer då från två håll och skapar mer obehag för redan befintliga fastigheter, det räcker med råge som det är idag.

Skakningar och vibrationer i marken från järnvägen känns mer ju högre husen är, tidigare har det pålats utmed järnvägen (KC pelare) skakningar och rörelse finns fortfarande kvar. Vi har över 50 års erfarenhet av obehagen oavsett vad era beräkningar säger.

Hur kan man bortse från att upphäva strandskydd, bygga på jordbruksmark, bortse från Kungsbackaåns naturvärde, sättningskänsliga jordlager som kommer att ge upphov till sättningar under lång tid samt översvämningssproblemen m m?

Boendemiljö som består av oljud, skakningar, vibrationer. Älvsåkersvägen med sin tidvis tunga trafik virkestransporter, timmerbilar m m. Köbildning redan idag vid rusningstid när man skall ut på Göteborgsvägen. Man blundar för problemen bara för att det finns en pendelstation.

Kommentar: Planområdet för Annebergs centrum ingår i den prioriterade utvecklingsorten för Anneberg. Enligt kommunens översiktsplan, lagakraftvunnen 2022, är det i de prioriterade utvecklingsorterna Kungsbacka stad, Anneberg och Åsa som större delen av kommunens tillväxt ska ske då dessa orter erbjuder god kollektivtrafik. Om fler invånare bor nära våra stationer ökar möjligheten att de får korta restider. Fler människor i våra stationsorter gör

också att förutsättningarna för service och kollektivtrafik ökar. Närheten till detta utbud gör att fler kan välja gå och cykla. Inriktningen för utvecklingsorten Anneberg är att komplettera området med bostäder, arbetsplatser, service och rekreationsområden.

Med anledning av de geotekniska förutsättningarna minskar planområdet i omfattning jämfört med samrådsförslaget. Planområdet är mindre och bebyggelsen sänks vid centrumdelen från fem till fyra våningar. Mittemot Alafors 2:55 och 3:17 sänks flerbostadshuset från fyra våningar till två våningar.

Samhällsplanering innebär att väga olika intressen mot varandra och i detta fall är det naturvärden som vägs mot geotekniska förutsättningar, översvämning och exploatering av centrumfunktioner och bostäder i kollektivtrafiknära område. Kommunen ska ta hänsyn till många olika intressen vid framtagande av ett detaljplaneförslag som ska vara hållbart och genomförbart.

Den tillkommande trafikökningen som en utbyggnad av planområdet medför bedöms medföra små ökade bullernivåer. Huvudsaklig bullerkälla för befintlig och tillkommande bebyggelse är västkustbanan samt Göteborgsvägen. Den ökningen av buller som uppstår av att ljud studsar på tillkommande fasader och ger upphov till högre ljudnivåer för befintliga bostäder bedöms erfarenhetsmässigt som låg.

13. Fastighetsägare till Skårby 22:9 och Skårby 3:27

Ser fram emot att Annebergs centrum skall bebyggas. Vill dock framföra att de hus som planeras i Annebergs centrum är oproportionerligt höga för detta område. Ingenstans i Kungsbacka byggs det så höga hus, knappt i Göteborg heller. Och i denna lantliga miljö passar det definitivt inte. Ekonomiskt borde det bli billigare att bygga lägre, säg 3 våningar, med tanke på att markförstärkningarna, pålningsarbete mm kan minskas.

Torget som skulle kunna bli en trevlig mötesplats är litet och ligger i skugga stor del av dagen på grund av de höga byggnaderna. Rekreationsområdena närmast ån har minskats betydligt om man jämför med det första trevligare förslaget. Jag förstår att det är sent i processen men skulle man inte kunna anlägga en "plaskdamm" liknande den som finns vid Mariaplan i Göteborg. En härlig oas för barn och vuxna. På vintern skulle detta kunna vara en skridskobana.

Tänk längre än det korta ekonomiska perspektivet vid anläggande av denna stadsdel. Det måste bli ett område där människor trivs och vill bo. Trafiksituationen måste också tas i beaktande innan man bygger. Det är redan nu svårt att komma ut från södra Annebergsvägen på morgonen. Och att komma ut på Göteborgsvägen från Älvsåkersvägen.

Kommentar: Planområdet för Annebergs centrum ingår i den prioriterade utvecklingsorten för Anneberg. Enligt kommunens översiktsplan, lagakraftvunnen 2022, är det i de prioriterade utvecklingsorterna Kungsbacka stad, Anneberg och Åsa som större delen av kommunens tillväxt ska ske då dessa orter erbjuder god kollektivtrafik. Om fler invånare bor nära våra stationer ökar möjligheten att de får korta restider. Fler människor i våra stationsorter gör också att förutsättningarna för service och kollektivtrafik ökar. Närheten till detta utbud gör att

fler kan välja gå och cykla. Inriktningen för utvecklingsorten Anneberg är att komplettera området med bostäder, arbetsplatser, service och rekreationsområden.

Annebergs centrum ligger nära en pendelstation och kommunen planerar för en hållbar samhällsutveckling vilket bland annat innebär att planera för fler bostäder i kollektivtrafiknära lägen. Planförslaget justeras och sänker bebyggelsen vid centrumdelen från fem till fyra våningar och några flerbostadshus sänks från fyra våningar till två våningar.

Antalet bostäder som planeras har nu minskat till totalt cirka 300 bostäder. Den uppdaterade trafikutredningen visar att vägarna klarar av ökningen av trafik som planförslaget bidrar till. För att förbättra trafikflödet föreslås en ny cirkulationsplats vid korsningen Älvsåkersvägen och Norra Annebergsvägen.

Övriga synpunkter noteras.

Kommunala förvaltningar och nämnder

14. Teknik

Teknik avråder starkt från att inbjuda till vistelse nära ån som bland annat är illustrerat i illustrationsplan och beskrivet i planbeskrivning, detta på grund av högsensitiv lera eller kvicklera. Förekomst av sådan lera innebär att skred kan gå plötsligt. Detta begränsar också kraftigt vilken typ av skötselåtgärder som Teknik kan utföra i området markerat som NATUR i plankartan.

Inom område beskrivet som PARK₁ längst norr i plankartan har ingen skredrisk bedömts, för nuvarande förhållanden. Påförande av permanent belastning som exempelvis utfyllnader av marken, eller genomförandet av vibrationsalstrande arbeten, kan öka skredrisken. Planeras sådana åtgärder bör detta föregås av en geoteknisk kontroll. I samband med stora nederbördsmängder och kraftiga förändringar i vattennivåer, ökar risken för skred.

Planen innebär utökade driftskostnader för Teknik.

Kommentar: Planområdet minskar i omfattning och gränsar inte längre till Kungsbackaån. Området NATUR och PARK längs Kungsbackaån tas bort från plankartan. Det tillkommer driftskostnader för underhåll av dagvattenhantering i svackdikena längs östra gränsen av planområdet.

Bredband

Kungsbacka Bredbandsnät har inget mer att tillägga än vad som står i planbeskrivningen.

Avfall och återvinning

Avfall & Återvinning har inget att erinra mot planbeskrivningen.

VA

VA har deltagit i planarbetet. Rening och fördröjning av dagvatten behöver också ske på kvartermark. I planområdet finns behov av spillvattenpumpstation. Placering av pumpstation behöver beaktas i planförslag.

Kommentar: Dagvattenutredningen uppdateras och den föreslår att dagvattenlösningar sker i svackdiken som ger en bättre rening och fördröjning än magasinlösning som föreslogs i samrådet.

En ny pumpstation föreslås vid parkeringen vid Samverkanstomten.

Trafik

På plankartan ligger bestämmelsen Väg a1 (som innebär huvudväg med statligt huvudmannaskap) utmed Älvsåkersvägen. Området där planbestämmelsen ligger omfattar även gång- och cykelvägen utmed Älvsåkersvägen och den har kommunalt huvudmannaskap.

Övriga gator och parkeringsytor inom planområdet föreslås få enskilt huvudmannaskap med olika sektioner som redovisas i planbeskrivningen. Sektionen för lokalgata redovisar en gångbana på 1,5-2 m, minimimåttet på denna bör utökas till 1,75 meter för att följa de principer som finns i Kungsbackas gång- och cykelstrategi.

Det är viktigt att Älvsåkersvägens status som tätortsgata förstärks, idag utgör vägen en barriär mellan den norra och södra delen av planområdet och vägens utformning inbjuder till högre hastigheter än de 40 km/h som är reglerat.

Kommentar: Huvudmannaskapet förtydligas vid Älvsåkersvägen. Kommunen har varit i kontakt med Trafikverket angående ny cirkulationsplats vid Älvsåkersvägen och Norra Annebergsvägen samt utformningen av en mer tätortlikande Älvsåkersväg. En mer detaljerad utredning av detta kommer att ske innan detaljplanen antas. Det är Trafikverket som bestämmer hur allmänna vägar ska utformas på Älvsåkersvägen.

Övriga synpunkter noteras.

Landskap

Teknik avråder starkt från att inbjuda till vistelse nära ån som bland annat är illustrerat i illustrationsplan och beskrivet i planbeskrivning, detta på grund av högsensitiv lera eller kvicklera.

Förekomst av sådan lera innebär att skred kan gå plötsligt. Detta begränsar också kraftigt vilken typ av skötselåtgärder som Teknik kan utföra i området markerat som NATUR i plankartan.

Inom område beskrivet som PARK₁ längst norr i plankartan har ingen skredrisk bedömts, för nuvarande förhållanden. Påförande av permanent belastning som exempelvis utfyllnader av marken, eller genomförandet av vibrationsalstrande arbeten, kan öka skredrisken. Planeras sådana åtgärder bör detta föregås av en geoteknisk kontroll. I samband med stora nederbördsmängder och kraftiga förändringar i vattennivåer, ökar risken för skred.

Inom planområdet kommer en ny förskola att anläggas. Tillräcklig friyta i lekmiljön är viktigt då den inte bara har en direkt påverkan på barns lek- och utvecklingsmöjligheter men även påverkar allmän plats runt omkring och dessa platsers användning.

Platser och områden ska, där det är möjligt, utformas så att de blir användbara för personer med nedsatt rörelse- och/eller orienteringsförmåga.

I det vidare arbetet är det viktigt att identifiera skyddsåtgärder för de områden som ska bevaras, bedöms ha höga naturvärden samt för annan befintlig vegetation som ska behållas. Det är till exempel eftersträvansvärt att behålla så många som möjligt av de uppvuxna och friska träd som finns inom eller i direkt anslutning till planområdet och som kan komma att påverkas av exploateringen samt att kompensera de träd som tas ned genom plantering av nya inom eller i direkt anslutning till planområdet. Att bevara befintliga träd är också bra ur geoteknisk synvinkel då rotsystemen verkar stabiliserande för marken.

Kommentar: Synpunkterna noteras.

15. Miljö & Hälsoskydd

Vid tidigare yttrande över planprogrammet framfördes markförhållanden på grund av skredrisker och översvämningsrisker föreligger i område närmast Kungsbackaan, trafikbuller på grund av närhet till järnvägen. Dagvattenutredning för område behövs.

Vissa synpunkter har arbetats in i planbeskrivningen som nu är på granskning men fortfarande kvarstår Miljö & Hälsoskydds synpunkter kring markförhållanden. Det framkommer bara vilken åtgärd som kommer göras under byggtiden men det framgår inte vilka scenarier som kan uppstå när hela område är etablerat eller om det skulle uppstå skred eller översvämning. Finns ingen plan på vilka åtgärder som eventuellt kan behövas.

Buller från järnvägen, utredningen som finns visar bara vilka åtgärder man ska göra för att den nya bebyggelsen inte ska ligga över riktvärden. Saknas utredning hur den nya bebyggelsen kommer att påverka befintliga bostadshus. De befintliga ligger mellan järnvägen och det nya bostadsområdet, viktigt att deras ljudmiljö inte blir sämre på grund av den nya bebyggelsen.

En ny utredning med fokus på hur den nya bebyggelsen kommer att påverka befintlig bebyggelse och om de behöver anpassa materialval på flervåningshusen, detta för att förhindra att ljudet studsar vidare eller tillbaka på den befintliga bebyggelsen.

I trafikutredningen saknas underlag för hur vägarna inne i området kommer påverka boende, främst vid lämning och hämtning av barn på förskolan.

Det saknas utredning om bullerstörning från den befintliga återvinningsstation (ÅVS) som idag finns bredvid "Annebergs Pizza & Grill", det vill säga mitt emot planområdet på andra sidan om Älvsåkersvägen. Idag används ÅVS mycket och med 400 nya bostäder kommer det bli ännu fler som använder den. Åtgärder behöver ges utrymme för att minska buller från ÅVS när folk lämnar in material och vid tömning.

Kommentar: Bullerutredningen uppdateras. Beräkningar har dock inte genomförts för befintliga bostäder. Den ökningen av buller som uppstår av att ljud studsar på tillkommande fasader och ger upphov till högre ljudnivåer för befintliga bostäder bedöms erfarenhetsmässigt som låg.

Befintlig ÅVS ska flyttas till annan plats i Anneberg. Förvaltningen för teknik ansvarar för att utreda nytt läge.

16. Kultur & Fritid

Kulturmiljö

Anneberg har en lång historia som jordbruksbygd och försörjning inom träsnickeri. I samrådshandlingen föreslås den nyare delen av snickerifabriken att bevaras medan den äldre delen rivs. Ur kulturhistoriskt perspektiv vore det värdefullt att resonera tvärtom – att den äldre delen med sågtandstak bevaras. Den byggnadsdelen med skylten Annebergs snickerifabrik har en mycket stark symbolisk betydelse för platsen och dess identitet. Fabriksbyggnaden med det karaktäristiska sågtandstaket är också intressant ur ett byggnadshistoriskt perspektiv. Den byggnaden skulle bidra till att ge det nya området en tydlig historisk förankring och identitet.

Det är positivt att ett gestaltungsprogram har tagits fram som hänvisar till att byggnaderna i stor omfattning ska ha av fasader av trä vilket stärker Annebergs identitet som jordbruksbygd och den historiska försörjningen inom trähantverk och snickeri.

Konst och kultur

Förutom att stärka platsens identitet genom att bevara symboliska historiska byggnader och genomtänkt gestaltning av ny bebyggelse, så är det viktigt att tidigt planera och ge plats för olika konstuttryck som kan bidra till attraktiva och trygga mötesplatser, stråk och anläggningar.

Social hållbarhet

För att bidra till en meningsfull fritid för barn och unga vore det önskvärt med någon form av mötesplats för målgruppen i planområdet. Denna mötesplats skulle med fördel kunna ligga i anslutning till det planerade vård- och omsorgsboendet och den planerade förskolan. För att få denna plats till en mer mångfacetterad mötesplats hade det även varit önskvärt med ett bibliotek i eller i anslutning till denna byggnad. Både förskolans barn, de boende på vård- och omsorgsboendet samt ungdomar skulle kunna nyttja biblioteket och därmed skapas det utrymme för olika aktiviteter, samvaro och rekreation för både barn, unga och äldre. Ett café i anslutning till biblioteket öppnar upp ytterligare för detta.

Fritid

Allmänheten bör ha tillgång till grönområden och ett tätortsnära landskap med höga friluft-, natur- och kulturmiljövärden.

Kommentar: Planområdet minskar i omfattning och snickerifabriken ingår inte längre i planområdet.

Detaljplanen möjliggör för ett bibliotek och en lekplats för allmänheten då förskoleverksamheten är stängd där unga och barn kan mötas.

Övriga synpunkter noteras.

17. Service

Service Lokalförsörjning har deltagit i projektgruppen för detaljplanen.

Vi ser att arbetsprocessen fungerat väldigt bra och att detaljplanen uppfyller det behov av 120 nya förskoleplatser, 80 platser för Vård och Omsorgsboende och 12 +12 lägenheter med Bostads med särskild service (BmSS).

Förvaltningen för Service ser positivt på att skapa en byggnad för kommunal service där samverkan över generationsgränser kan förverkligas och att möjlighet att samnyttja gemensamma ytor såsom storkök, administrativa ytor, grönytor, parkering och angöring kan bli verklighet.

- Viktigt att samordning sker med grundförstärkningen av åkanten och byggnationen så att tidplanen kan hållas.
- Bevaka att angöring till den kommunala byggnaden blir tydlig och trygg för alla åldrar både från torget och från angöring till fastigheten.
- Den kommunala byggnaden ska anpassas till övriga enligt gestaltningsprogrammet.
- Bevaka att inplanerat P-däcket söder om den kommunala fastigheten utformas med omsorgs då det kommer vara boende som har sin utsikt över parkeringen.
- Planera för att å rummet kan enkelt nyttjas både för de boende, förskolan och området som helhet.

Konsekvenser ur barnrätts-och barnperspektiv

Detaljplanen skapar tillräckligt med friytor för alla barn och möjliggör en förskoleyta efter kommunens *Koncept för utbildningslokaler* där hänsyn tas till barnperspektivet. Och som samnyttjas med vård och omsorgsboenden för att kunna skapa samverkan mellan generationer.

Planen visar även på tydliga och säkra gång och cykelstråk till och från förskolan och förskolan kommer ges möjligheter att nyttja å stråket som är en spännande jämlikmiljö för alla åldrar.

Kommentar: Synpunkterna noteras.

18. Vård & Omsorg

I centrala Anneberg planeras ett kommundelcentrum med bostäder, mötesplatser, centrumlokaler, vård- och omsorgsboende och förskola. Byggnationen kräver nya gator och infartsvägar från Älvsåkersvägen och Norra Annebergsvägen. Längs Kungsbackaån planeras ett rekreationsområde med gång- och cykelväg. Detaljplaneförslaget medger byggnationen av 400 bostäder, 2600 kvm verksamheter, mötesplatser, vård- och omsorgsboende med 80 platser som byggs samman med en förskola med 120 barn samt bostäder med särskild service (BmSS) med 12 platser.

Vård & Omsorg ser det som positivt att seniorlägenheter byggs i kommunen. Närheten till ett nybyggt kommersiellt centrum och kollektivtrafik med god turtäthet både till Kungsbacka och Göteborg är fördelaktigt.

Vård & Omsorg har granskat handlingen och har inget att anföra utöver framförda synpunkter.

Kommentar: Synpunkterna noteras.

19. Individ & Familjeomsorg

Nämnden för Individ & Familjeomsorg ser positivt på framtagna detaljplan för att kunna samlokalisera bostäder med särskild service, (BmSS), vård & omsorgsboende och förskola.

Kommentar: Synpunkterna noteras.

Övriga

20. Hallandstrafiken

Med gångavstånd till Annebergs station med Västtåg varje kvart bör området anses attraktivt för hållbara resor och framtidssäkrat. Hallandstrafiken och Västtrafik har inga synpunkter på förslaget i detta skede.

Kommentar: Synpunkterna noteras.

21. Ellevio

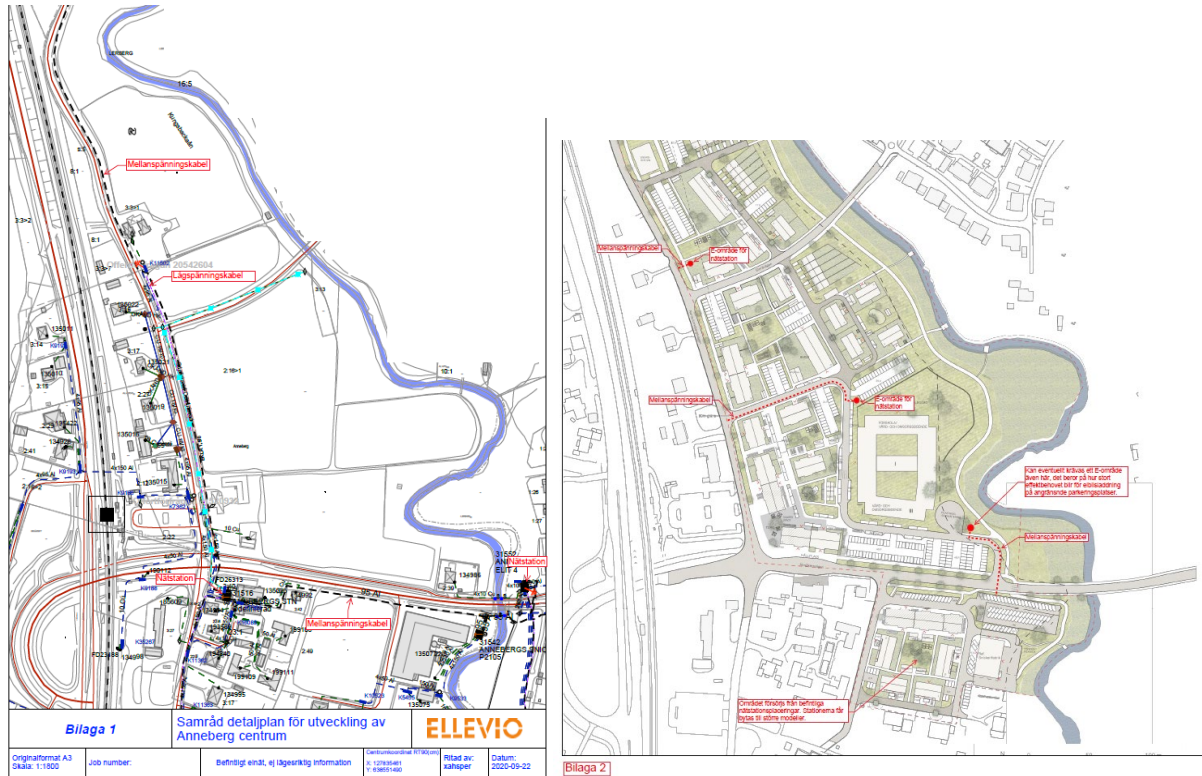
Inom aktuellt område finns befintliga jordkabelledningar för mellanspänning, 12kV och för lågspänning, 0,4kV. I bilaga 1 ett syns befintligt elnät, vissa av ledningarna kan komma att behöva skyddas av V-områden. Ledningarna är dock inte lägesriktigt redovisade vilket gör att slutgiltigt behov av V-område får avgöras efter kabelanvisning.

För uppgift om befintliga ledningars läge vänligen använd Ledningskollen. Det är en kostnadsfri webbtjänst för ledningsanvisning, som nås via www.ledningskollen.se. Om befintliga jordkabelledningar måste flyttas eller ändras, permanent eller tillfälligt, får den som begär ombyggnad eller ändring stå för dessa kostnader.

För områdets strömförsörjning kommer det att krävas flera nya nätstationer. När utrymme reserveras för dessa är det viktigt att säkerställa att minsta horisontella avstånd till närmsta byggnad ej understiger 5 meter. Det är också viktigt att det finns ett fritt utrymme på minst två meter runt nätstationerna, detta för att säkerställa fria utrymningsvägar för servicepersonal. De nya nätstationerna måste även kunna nås med lastbil för framtida drift- och underhållsarbete. Förslagsvis reserveras E-områden med måtten 1 0x8m, tänkbara placeringar visas i bilaga 2.

Även nya lågspänningskablar måste förläggas från nätstationerna till de nya byggnaderna. Alla schaktningsarbeten för områdets elförsörjning, som utförs inom planområdet, bekostas av exploatören.

Vi önskar att i god tid bli kontaktade av exploatören för eventuell samordning och samförläggning i området. För övrigt har vi inte något att erinra mot det upprättade planförslaget.



Kommentar: Kommunen har hämtat underlag från Ledningskollen och utgår ifrån de ledningslägen som redovisas där. Om Ellevio anser att underlaget från Ledningskollen inte är korrekt, måste ni omgående lämna in ett nytt underlag. U-områdenas placering måste fastställas definitivt i detaljplanen och har stor påverkan på planens innehåll i övrigt.

Rent allmän gäller att exploitören/kommunen bekostar flytt av ledningar om de är säkerställda med ledningsrätt, servitut eller annan rättighet. Om rättighet saknas får ledningshavaren bekosta flytten.

Planförslaget ser över placeringar för nya E-områden för nätstationer.

Övriga synpunkter noteras.

22. Telia Company/Skanova AB

Skanovas anläggningar inom aktuellt område är markerade på bifogad lägeskarta. De anläggningar som finns försörjer byggnaderna på fastigheterna.

För diskussion om eventuell undanflyttning skall Skanova kontaktas via e-post: skanova-remisser-goteborg@skanova.se. Detta skall ske i god tid innan eventuell åtgärd krävs. Eventuella undanflyttningar bekostas av exploitören.

Skanova har för övrigt, inget att invända mot planförslaget.



Kommentar: Synpunkterna noteras och översänds till exploatörerna.

Rent allmän gäller att exploatören/kommunen bekostar flytt av ledningar om de är säkerställda med ledningsrätt, servitut eller annan rättighet. Om rättighet saknas får ledningshavaren bekosta flytten.

Skanova har meddelat kommunen att ledningen som ligger i nord-sydlig riktning inom fastigheten Alafors 2:16 kommer att tas ur bruk under 2024. Ledningen ligger i kommunens mark utan rättighet, varför Skanova får stå för alla kostnader som kan uppkomma vid hantering av kabelskrot och liknande när exploateringen genomförs.

23. PostNord Sverige AB

PostNord har i uppdrag att tillhandahålla den samhällsomfattande posttjänsten vilket bland annat innebär att det är Postnord som ska godkänna placeringen och standarden på postmottagningsfunktionen. I denna roll representerar Postnord samtliga postoperatörer som är verksamma i det aktuella området.

Post ska kunna delas ut miljövänligt, kostnadseffektivt, trafiksäkert och med hänsyn till arbetsmiljön för chaufförer och brevbärare. För att det ska kunna genomföras i praktiken behöver utdelningen standardiseras.

Vid nybyggnation av villor/radhus och industriområden placeras postlådan i en lådsamling vid infarten till området. I flerfamiljshus ska man ta emot sin post i en fastighetsbox på entréplan.

Kontakta PostNord i god tid på utdelningsforbattringar@postnord.com för dialog gällande godkännande av postmottagning i samband med nybyggnation.

En placering som inte är godkänd leder till att posten inte börjar delas ut till adressen.

Kommentar: Synpunkten är noterad och översänds till exploatörerna.

24. Fastighetsägare till Alafors 2:20

Fastighetsägaren skulle vilja se ett förtydligande i planbeskrivningen hur man ska förbättra Norra Annebergsvägen norr om Anneberg Centrum, t ex vid Alafors. Vägen är idag i dåligt skick. Den är på många platser trång och har skymda kurvor. Den trafikeras av många cyklister och barn som är ute och rider. Jag har svårt att se hur den ska klara den trafikökning som blir med det nya centrumet.

Fastighetsägaren är också orolig för ökat buller vid min fastighet då fastighetsägaren förmodar att det kommer passera många tunga transporter under byggnationen av centrum. Fastighetsägaren skulle vilja veta mer hur dennes boendemiljö kommer att påverkas under och efter byggnationen av centrum.

Kommentar: Trafikutredningen uppdateras. Merparten av trafiken från detaljplaneområdet bedöms trafikera den södra delen av Norra Annebergsvägen och norr om planområdet bedöms påverkan på trafiken till följd av detaljplanen som liten. Trafikverket är väghållare för Norra Annebergsvägen och ansvarar för utformning drift, och underhåll.

Bullerutredningen uppdateras. Beräkningar har dock inte genomförts för befintliga bostäder. Den ökningen av buller som uppstår av att ljud studsar på tillkommande fasader och ger upphov till högre ljudnivåer för befintliga bostäder bedöms erfarenhetsmässigt som låg.

25. Fastighetsägare till Alafors 15:8

Planera för Trafiksignal i korsningen Norra Annebergsvägen - Södra Annebergsvägen - Älvsåkersvägen. Det är redan nu mycket trafik och det kommer behövas vid utbyggnaden.

Planera in Fritids / Aktivitetslokal för ungdomar. Finns ingenting idag för ungdomarna i Anneberg / Älvsåker.

För att behålla boendemiljön, håll byggnaderna låga, och att de byggs i samma stil som övriga hus i Anneberg / Älvsåker. I utförande, material och färg.

Eftersom det lätt blir översvämning under viadukten och trafiken måste ledas om, kan det vara bra om det åtgärdas samtidigt.

Snickerifabriken i Anneberg är nedlagd. Den byggnaden kanske kan användas till annan verksamhet eller rivas för att ge plats för något annat.

Kommentar: Annebergs centrum ligger nära en pendelstation och kommunen vill planera för en hållbar samhällsutveckling vilket bland annat innebär att vi ska planera för fler bostäder i kollektivtrafiknära lägen. Planförslaget justeras och planens omfattning minskar till följd av de geotekniska förutsättningarna och de höga naturvärdena i Kungsbackaån. Bebyggelsen sänks vid centrumdelen från fem till fyra våningar och flera flerbostadshus tas bort och några sänks i höjd. Snickerifabriken ligger utanför planområdet.

Antalet bostäder som planeras har nu minskat till totalt cirka 300 bostäder. Den uppdaterade trafikutredningen visar att vägarna klarar av ökningen av trafik som planförslaget bidrar till. För att förbättra trafikflödet föreslås en ny cirkulationsplats vid korsningen Älvsåkersvägen och Norra Annebergsvägen.

I samverkanshuset föreslås ett nytt bibliotek. I övrigt så planeras det mötesplatser inom området.

26. Fastighetsägare till Lerberg 16:34

Bebyggelsen är inte på något sätt anpassad till omkringliggande miljö, karaktär av landskap eller bebyggelse. I den ursprungliga presentationen pratade man med rörd stämman om ladugårdsliknande byggnader, låga byggnader, växthus, parkliknande område, och bara ett stort hus med gaveln ut mot korsningen som inte skulle upplevas som stort. Med det nya förslaget enorma 6 våningshus upp mot pendeltågsstationen skapas en mur som ger mer känslan av Tengils mur runt Törnrosdalen med en port i. Byggnaderna är för stora och höga för att ens försöka passa in i miljön, och med ett vård- och omsorgsboende som mer ser ut som Katlagrottan så finns det mer att önska.

Visst, det kan handla om tycke och smak när det gäller utseende och form men det finns också ett rätt och fel när det gäller att utveckla befintliga områden i enlighet med miljö, omgivning, kultur, historia och allt annat som man säger sig ta hänsyn till.

Att trycka in så många bostäder som möjligt på begränsad yta är enbart ett ekonomiskt hänsynstagande, det är inte ett hänsynstagande till att människor skall kunna leva, bo och trivas i sitt hem, och det är något vi borde lärt oss av genom stadsplaneringshistorien. Det primära är kanske inte att det är så lätt som möjligt att ta sig ifrån bostadsområdet, utan att man ges möjlighet att andas, trivas och må bra när man är hemma? Då kanske man till och med får glada barn som cyklar...?

Kommentar: Annebergs centrum ligger nära en pendelstation och kommunen vill planera för en hållbar samhällsutveckling vilket bland annat innebär att vi ska planera för fler bostäder i kollektivtrafiknära lägen. Planförslaget justeras och planens omfattning minskar till följd av de geotekniska förutsättningarna och de höga naturvärdena i Kungsbackaån. Bebyggelsen sänks vid centrumdelen från fem till fyra våningar och flera flerbostadshus tas bort och några sänks i höjd. Snickerifabriken ligger utanför planområdet.

Synpunkterna noteras.

27. Anonym

Basketplaner, vi vill ha en riktig basketplan i området vid ån. Det behövs fler platser för oss ungdomar i Anneberg! Gärna med gummiasfalt och ställbara korgar.

Kommentar: Synpunkterna noteras.

28. Fastighetsägare till Lerberg 2:20

Fastighetsägaren vill att kommunen driver frågan gällande renovering/uppdatering av Älvsåkersvägen och inte som nu, att enskilda personer får driva frågan. Fastighetsägaren anser att Älvsåkersvägen har ett stort behov av att rustas upp.

Fastighetsägaren anser

- att beläggningen och framför allt spåren i vägen behöver fixas. Vid regn så forsar vatten ner längs vägen och ner till bron. Vatten leds inte av som tänkt vilket det skvätter på allt och alla. På vintern finns risk för ordentlig halka.
- att skarvarna runt bron där höjden mellan vägbanan runt, och bron är påtagligt hög. Det gör att bilar, bilar med släp och lastbilar orsakar onödigt buller när dessa dundrar över skarvarna.
- att skyddet och förutsättningarna för de som går på bron är undermåligt. Om det är blött ute så blir man blöt p.g.a. av stänk av bilarna som kör förbi. På vintern så kan man inte skotta gångvägen. Plogen kan nämligen inte komma fram där.
- att hastigheten mellan kyrkan och väg 980 är för hög. Man måste bygga in hastighetsbegränsningar. I nedförbackarna till bron så accelererar bilarna. Övergångsställen respekteras dåligt. Kan man göra som man gjort i Åsa?
- att man behöver hitta en lösning där man säkrare kan gå mellan det norra och södra lerbergsområdena. (Svalvägen) Mitt förslag är att man bygger en, så populär, rondell där. En rondell och övergång skulle sänka hastigheten på vägen. Lösa ”problemet” på så som ni ritat in längre västerut – en rondell mellan norra och södra Annebergsvägen
- att på/avfarten mellan v.979 och 980 MÅSTE åtgärdas. Dels för säkerhetens skull. Flera olyckor har hänt här. Incidenter händer ofta. Dels i rusningstrafiken så är köerna långa. Trafiken på 979 har ökat markant. De boende i Hede och Björkris kör ”gamla” vägen till Lindome till och från jobbet. I Anneberg har trafik också ökat. Allt fler bor längre in i dalen idag än förr. Boendet har tillkommit osv. Sammantaget så är trafiktrycket i rusningstiden visst hög!

Ett förslag på att lösa problemet med 979/980 korsningen, är att återställa vägen så som den var förr. Alltså öppna upp, genom att skapa en undergång under järnvägen på södra sidan och i norr återställa bron över järnvägen, för biltrafik igen.

Gällande vattenförsörjning till nya området, och i stort försörjning med vatten till Annerberg så anser fastighetsägaren att det är bättre med vatten från Lygnern istället för vatten från Mölndal. Skillnaden på vattenkvaliteten är enorm! Fastighetsägaren vill helt enkelt att man säkerställer att vi får vattnet från Lygnern. Att låta Anneberg få vatten från Mölndal är absolut otänkbart.

Kommentar: Planförslaget justeras och föreslår en ny cirkulationsplats i korsningen Älvsåkersvägen och Norra Annebergsvägen som ska öka trafiksäkerheten och sänka hastigheten. En gång- och cykelöverfart föreslås mellan cirkulationsplatsen och bron vid Älvsåkersvägen. Kommunen har en dialog med Trafikverket, som är väghållare till Älvsåkersvägen, om att omvandla denna del av Älvsåkersvägen till mer tätortsliknande väg. Hastigheten är 40 km/tim idag och med dessa åtgärder bedömer kommunen att hastigheten kan behållas.

Övriga synpunkter noteras.

29. Fastighetsägare till Lerberg 2:51

Vi som bor i Anneberg/Älvsåker tänker nog alla ÄNTLIGEN om detta projektet. Planerna ser

jättebra ut men vi som ofta nyttjar befintlig gång- och cykelväg saknar skräpkorgar. Det finns inte en enda behållare för att slänga skräp längs hela gång och cykelvägen så snälla planera in det i projektet och sträck er så långt som ni kan.

Kommentar: Synpunkterna översänds till Teknik.

30. Fastighetsägare till Lerberg 2:35

Vill inte ha Mölndalsvatten i Anneberg. Idag är det svårt att komma ut på stora vägen då det är långa köer. Öppna upp de gamla påfarterna vid kvarnen och vid gamla posten. En rondell hade också varit bra. Behåll parkeringarna för pendelåkare. Många i Anneberg bor längre upp.

Kommentar: Planförslaget justeras och föreslår en ny cirkulationsplats i korsningen Älvsåkersvägen och Norra Annebergsvägen som ska öka trafiksäkerheten och sänka hastigheten.

Övriga synpunkter noteras.

31. Fastighetsägare till Ryared 7:1

Viktigt att bevara landsbygds miljön. Ett centrum med service ser bra ut. Därför ska husen i centrum vara lägre, högst 3 våningar. Anneberg ska inte bli ett höghusområde med sociala problem som kan bli följden. Området måste innehålla senior och äldreboende med service. Buller från järnväg och gamla riksvägen, hur planeras för det problemet?

Kommentar: Annebergs centrum ligger nära en pendelstation och kommunen vill planera för en hållbar samhällsutveckling vilket bland annat innebär att vi ska planera för fler bostäder i kollektivtrafiknära lägen. Planförslaget justeras och planens omfattning minskar till följd av de geotekniska förutsättningarna och de höga naturvärdena i Kungsbackaån. Bebyggelsen sänks vid centrumdelen från fem till fyra våningar och flera flerbostadshus tas bort och några sänks i höjd.

En bullerutredning har tagits fram och den uppdateras efter aktuellt förslag.

32. Bostadsrättsförening Lerberg 2 på Lerberg 16:21

Bostadsrättsföreningen har följande synpunkter:

- att plats och byggnation för multiarena för äldre barn som exempelvis finns i Björkris med t.ex. basketplan, innebandyplan och skateboard park skall genomföras.
- att plats och byggnation för områdeslekplats/stadsparkslekplats för barn skall genomföras.
- att byggnation av gång- och cykelväg sker i början av byggstart av Annebergs centrum. Detta för att säkerställa att våra barns skolväg skall vara säker under byggnationstiden.
- att Kungsbacka kommun skall ligga på om att Trafikverket skall lösa trafiksituationen vid utfarten mot Göteborgsvägen med t.ex. en rondell.

Kommentar: Planförslaget justeras och minskar i omfattning till följd av de geotekniska förutsättningarna och de höga naturvärdena vid Kungsbackaån. Planförslaget föreslår en ny

cirkulationsplats i korsningen Älvsåkersvägen och Norra Annebergsvägen som ska öka trafiksäkerheten och sänka hastigheten. En gång- och cykelöverfart föreslås mellan cirkulationsplatsen och bron vid Älvsåkersvägen. Kommunen har en dialog med Trafikverket, som är väghållare till Älvsåkersvägen, om att omvandla denna del av Älvsåkersvägen till mer tätortsliknande väg. Hastigheten är 40 km/tim idag och med dessa åtgärder bedömer kommunen att hastigheten kan behållas.

Övriga synpunkter noteras.

33. Anonym

Läste att det planerades för fotbollsplaner längs med ån. Det låter fantastiskt! Det behövs mer för ungdomar att göra i Anneberg! Om man kunde få in en eller flera små basketplaner också skulle det vara fantastiskt, det är helt klart efterfrågat. Och varför inte en skejt- och parkourpark också?

Kommentar: Planområdet minskar i omfattning till följd av de geotekniska förutsättningarna och de höga naturvärdena. Förslag med fotbollsplaner längs ån ryms inte längre inom planområdet.

Övriga synpunkter noteras.

34. Anonym

Tycker att 400 bostäder låter lite mycket. Viktigt att behålla den luftiga/lantliga känslan vi har i Anneberg idag. Hade varit härligt om man gjorde mer med just de äldre delarna tex som den gamla stationen eller vad det nu är som ligger på andra sidan likaså snickeriet att man blåser ut men ändå återanvänder. Jag hade gärna önskat gångväg även längs med norra Annebergsvägen hela vägen bort till kvarnen/bron där. För att binda samma de delarna. Ny/utbyggd skola måste också adderas om detta ska hålla i längden. Älvsåkerskolan, speciellt bamba är full som det är. Då räcker det inte med en förskola till.

Kommentar: Planområdet minskar i omfattning till följd av de geotekniska förutsättningarna och de höga naturvärdena vid Kungsbackaån. Snickerifabriken ingår inte längre i planområdet.

Det finns inga planer på utbyggnad av gång- och cykelvägen norrut utmed Norra Annebergsvägen i dagsläget.

För de barnfamiljer som flyttar in i Annebergs centrum är tanken att barnen ska erbjudas plats på Älvsåkersskolan och de äldre barnen plats i den nya Skårbyskolan.

Ändringar

Plankartan

- Bebyggelsegränsen flyttas väster ut. Område för PARK och NATUR, P-PLATS, GATA2, J1, K och R närmast Kungsbackaån tas bort. Även B, D1 och S1 minskar närmast Kungsbackaån.
- Den tekniska anläggningen inom E-området i norra delen får en skyddsbestämmelse m₃ som lyder: *"Fasaden ska vara obrännbar och eventuell utrymningsväg ska inte vetta mot järnvägen"*.
- Kompletteras med planbestämmelsen *"Byggnader ska uppföras med översvämningsskyddad konstruktion upp till +6,5 m (RH 2000) över nollplanet."*
- Gällande kombinationer av användningar av planbestämmelser så justeras plankartan enligt Länsstyrelsens och Lantmäteriets yttranden.
- Utfartsförbud har införts på del av parkeringsytan som vetter mot Älvsåkersvägen.
- En ny planbestämmelse som reglerar *"Maximal tillåten belastning 10 kPa inom hela planområdet och utgår från marknivåer i plankartan. Det gäller även allmän plats."*
- Kompletteras med nya E-områden för nätstationer

Planbeskrivningen

- Planförslaget minskar i omfattning till följd av de geotekniska förutsättningarna och de höga naturvärdena i Kungsbackaån.
- Kompletteras med en redogörelse för varför den planerade utbyggnaden inte bedöms påverka miljön i Natura 2000-området på ett negativt sätt.
- Dagvattenutredningen uppdateras.
- Vibrationsutredning kompletteras.
- Bullerutredning uppdateras.
- Geoteknisk utredning uppdateras.
- Lokaliseringsutredning uppdateras.
- Kompletteras med beskrivning av biotopskydd.
- Kompletteras med en skyfallsanalys.
- SKA uppdateras.
- Trafikutredning uppdateras.
- Uppdateras med ett förtydligande angående omprövningen av Alafors GA:5
- Kompletteras med text om ökad trafiksäkerhet på Älvsåkersvägen och Norra Annebergsvägen.
- Förtydliga text om att brandvattenförsörjning föreslås ske i form av konventionellt system inom planområdet.
- Text uppdateras om minskade antal bostäder och lägre hushöjder.
- Placeringar av nya E-områden för nätstationer.

Ida Lennartsson
Verksamhetschef Plan

Maria Malone
Senior Planarkitekt

2020-10-08

Diarienummer
402-6091-20

Kungsbacka kommun
samhallsbyggnadskontoret@kungsbacka.se

Samrådsyttrande över förslag till detaljplan för utveckling av Annebergs centrum

Ärendet

Planområdet ligger i anslutning till korsningen Älvsåkersvägen/Norra Annebergsvägen intill pendeltågstationen Anneberg, ca 6 km norr om Kungsbacka centrum.

Syftet med detaljplanen är att ge möjlighet till ett centrumområde med ca 400 nya bostäder, mötesplatser, centrumlokaler, vård- och omsorgsboende och förskola. Bebyggelsen ska utformas med olika våningsantal och med en högre täthet mot torget som avtar mot Kungsbackaån. Syftet är också att utveckla ett rekreationsområde längs Kungsbackaån.

Planförslaget har behandlats på Länsstyrelsens plangrupp den 10 september 2020 med länsstyrelsens sektorsföreträdare.

Gällande regleringar

Planområdet berörs av två översiktsplaner. Kungsbackas översiktsplan 2006 anger att Annebergs strategiska läge längs kommunens stora kommunikationsstråk gör den till en viktig ort att utveckla. Planområdet ligger inom utvecklingsområde för Anneberg. I fördjupad översiktsplan för Anneberg-Älvsåker från 1995 anges markanvändningen för det aktuella området till ett nytt centrum med kommersiell service i sydvästra delen och bostäder i övriga delar. Kungsbacka kommun har haft en ny översiktsplan på samråd under våren 2020. Där pekas Anneberg ut som en av de tre prioriterade utvecklingsområdena.

Området berör i viss mån detaljplan för Lerberg 16:5 m.fl. som gäller för Storåvägen och bebyggelsen öster om Kungsbackaån. I övrigt är området inte tidigare detaljplanelagt.

Ett planprogram för utveckling av Annebergs centrum godkändes av kommunstyrelsen 2016-02-23. Länsstyrelsen lämnade programsamrådsyttrande 2015-10-27, dnr 402-5853-15.

Synpunkter på sådant som kan aktualisera prövning

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § plan- och bygglagen (PBL) och nu kända förhållanden att ett antagande av detaljplanen enligt förslaget kan komma att prövas.

2020-10-08

402-6091-20

Sammanvägd bedömning

Länsstyrelsens yttrande utgår ifrån 5 kap 14§ PBL vilken anger vad Länsstyrelsen ska bevaka under samrådet.

Länsstyrelsen tycker att föreslaget läge för bostadsutveckling är positiv utifrån ett hållbarhetsperspektiv med det stationsnära läget och med tanke på att Anneberg är en prioriterad utvecklingsort i kommunen. Det är även ett passande läge för utvecklingen av ett centrum i Anneberg med fler centrumlokaler, serviceboende och förskola.

Länsstyrelsen ser dock svårigheter för kommunen att kunna genomföra detaljplanen och kan komma att kalla in detaljplanen för prövning enligt 11 kap 10§ PBL efter antagandet utifrån flera prövningsgrunder, vilka listas och beskrivs längre ned i yttrandet. För att undvika en statlig prövning behöver flera frågor utredas och utvecklas vidare. Om planförslaget ändå inte är godtagbart trots vidare utredning kan Länsstyrelsen ändå komma att pröva detaljplanen.

Länsstyrelsen ser svårigheter med exploateringen främst på grund av de geotekniska förutsättningarna på platsen och vad det för med sig med erosionskydd etc. Kommunen behöver utreda detta närmare, se mer under rubriken geoteknik och erosion. Länsstyrelsen ser vidare att det är problematiskt att upphäva strandskyddet för området närmast ån då den hyser stora naturvärden och då åtgärderna riskerar att motverka strandskyddets syfte. Strandskyddsfrågan bör vara utredd innan planen antas.

Kommunen behöver även utveckla beskrivningarna gällande påverkan på Natura 2000-området och hur miljö kvalitetsnormer för vatten ska iakttas. Utredningarna gällande förorenad mark och vibrationer från järnvägen behöver kompletteras och kommunen behöver också titta vidare på bullerfrågan och risken för översvämning.

Se mer nedan under respektive rubrik.

Motiv för bedömningen

Länsstyrelsen befarar att **riksintresse enligt miljöbalken, Natura 2000-området**, riskerar att skadas.

Natura 2000

Det anges i planbeskrivningen att planerad utbyggnad inte bedöms medföra en ökad dagvattenpåverkan på den slutliga recipienten Kungsbackafjorden, varför Natura 2000-området inte bedöms påverkas negativt av planens genomförande. Det behövs en redogörelse i planbeskrivningen för varför den planerade utbyggnaden inte bedöms påverka miljön i Natura 2000-området på ett negativt sätt. Särskilt mot bakgrund av att det, enligt beskrivningen av påverkan på miljö kvalitetsnormerna på sidan 33 i planbeskrivningen, inte gjorts några beräkningar av föroreningsbelastningen på Kungsbackaån. Vidare anges att dagvattenlösningen med underjordiska magasin riskerar att leda till en sämre rening av dagvattnet jämfört med andra reningsmetoder, och därmed en ökad föroreningsbelastning på Kungsbackaån. Trots nämnda risker för föroreningsbelastning på ån, drar kommunen slutsatsen att möjligheten att nå miljö kvalitetsnormerna inte påverkas negativt. Kommunen behöver utveckla denna slutsats, då det i förlängningen påverkar Natura 2000-området. Bedömningen av påverkan på Natura 2000-området Kungsbackaån behöver även kompletteras med utredning av den

2020-10-08

402-6091-20

kumulativa effekt som denna plan kan innebära tillsammans med andra pågående och planerade planarbeten utmed ån.

Görs bedömningen att planerade åtgärder på ett betydande sätt kan påverka miljön i Natura 2000-området, krävs en tillståndsprövning enligt 7 kap. 28 a § miljöbalken. Kommunen kan begära samråd med Länsstyrelsen om Natura 2000.

Länsstyrelsen befarar vidare att det som föreslås blir olämpligt med hänsyn till **människors hälsa och säkerhet.**

Förorenad mark

Länsstyrelsen står fast vid tidigare lämnat yttrande över planprogrammet och vill även tillägga att platsen där det tidigare tillverkats krut- och sprängämnen inte har provtagits för klorerade lösningsmedel, man behöver därför utreda grundvattnets riktning. Ligger planområdet i grundvattnets riktning behöver förekomst av klorerade lösningsmedel utredas. Klorerade lösningsmedel kan spridas långa sträckor och sjunka djupt ner i markprofilen. Denna typ av förorening kan ge upphov till bl.a. inomhusproblem.

I planbeskrivningen anger man den markmiljötekniska undersökning som utförts på Skårby 22:5 där det bedrivits snickerifabrik i ca 80 år. Inga föroreningar som överstiger Naturvårdsverkets generella riktvärden för mindre känslig markanvändning (MKM) har påvisats och marken bedöms därför förenlig med de planer på icke störande industriverksamhet, kontor och besöksanläggning som anges i planbeskrivningen. Länsstyrelsen vill dock påpeka att det är viktigt att marken på Skårby 22:5 som överstiger Naturvårdsverkets generella riktvärden för känslig markanvändning (KM) inte planeras för några utomhusvistelseytor där barn kan leka eller äta jord. Exempelvis grönytor, lekplatser, barnverksamheter eller liknande.

Länsstyrelsens yttrande över planprogrammet 402-5853-2015: *"En industri i branschen tillverkning av krut- och sprängämnen" har tidigare funnits i närheten av detaljplaneområdet. Enligt mifo-blanketterna för industrin beskrivs de potentiella föroreningarna från verksamheten vara: syror, baser, metaller, färger, cyanid och klorerade lösningsmedel. Objektet har tidigare tilldelats riskklass 2 (stor risk för människors hälsa och miljö). Platsen där industrin tidigare funnits har undersökts och sanerats. Länsstyrelsen har fått både undersökning och saneringsrapport av Miljö & Hälsoskydd i Kungsbacka, men har inte hunnit ta ställning till om ytterligare undersökningar kan krävas.*

Kommunen bör gå igenom tidigare undersökningar och efterbehandlingsåtgärder för att se om samtliga branschtypiska föroreningar/kemikalier som har använts inom industrin, har undersökts i tillräcklig omfattning. Om branschtypiska föroreningar, eller de kemikalier som har hanterats inom industrin, inte har undersökts, finns det risk att dessa inte har upptäckts och därför inte sanerats. Klorerade lösningsmedel kan exempelvis spridas långa sträckor och sjunka djupt ner i markprofilen. Denna typ av förorening kan ge upphov till bl.a. inomhusproblem."

2020-10-08

402-6091-20

Vibrationer från järnvägen

Länsstyrelsen är enig i Trafikverkets yttrande om att valet av mätpunkter utelämnar områden för planerade bostadshus i den främre raden i vibrationsutredningen. I utredningen framgår det inte hur lång mätperioden varit, beskrivning av mätsystem eller hur givarna har monterats. Mätvärden anges i RMS men det framgår inte hur dessa mätvärden korrelerar mot de planerade byggnaderna. Uppgifter om trafikeringen saknas och det saknas även matchning mot tåg avseende (tågslag, vikt och längd) för de högsta mätvärdena. Det saknas även en redovisning om hur komfortnivåer har beräknats fram för den planerade bebyggelsen avseende på grundläggning, byggnadsstomme och våningsplan.

Tung vägtrafik kan orsaka vibrationer över värdet så för att minska risken bör det inte förekomma fartgupp, brunnslock eller asfaltskarvar i körbanan på Älvsåkersvägen. Detta gäller generellt alla vägar inom planområdet.

Trafikbuller

Det finns en planbestämmelse till skydd mot störningar från trafikbuller som bedöms uppfylla kraven, men för en byggnad i korsningen väg 980/ väg 981 krävs det att mindre lägenheter (högst 35 kvm) uppförs. Vidare krävs det även delvis mindre lägenheter på byggnaden som ligger strax norr om ovan nämnda byggnad då även södra gaveln på denna byggnad överskrider 60 dBA. Bullerutredningen visar också att det kan bli svårt att bygga uteplatser utan att också uppföra bullerskydd då det saknas större områden där 50 Leq och 70 max innehålls.

Risker järnvägen

Enligt planbeskrivningen ligger bebyggelsen som närmast 80 meter från järnvägen men detta stämmer inte eftersom en del av bebyggelsen i mittkvarteret mot Norra Älvsåkersvägen kan placeras närmare järnvägen än 80 meter. E-området i norra delen ligger närmare än 50 meter från järnvägen. Om det är mindre än 50 meter behöver fasaden vara obrännbar och ev. utrymningsväg ska inte vetta mot järnvägen.

Enligt Länsstyrelsens policy skall risker från farligt gods beaktas för nyetableringar inom 150 m från primärstråk för farligt gods, dvs. Väst kustbanan

Länsstyrelsen befarar också att det som föreslås blir olämpligt med hänsyn till **risken för översvämning, olyckor eller erosion.**

Översvämningensrisk

Enligt Boverket bör ny sammanhållen bebyggelse lokaliseras till områden som inte hotas av översvämning från sjöar, hav och vattendrag. Ny sammanhållen bebyggelse bör som grundregel lokaliseras över beräknad högsta nivå och effekten av ett förändrat klimat under bebyggelsens förväntade livslängd behöver beaktas. Kommunen har i detaljplanen utgått ifrån ett 200-års flöde vilket inte är detsamma som beräknad högsta nivå.

MSB har kommit med en ny översvämningsskartering för Kungsbackaån. Det har även kommit några regeringsbeslut i frågor som liknar de i detaljplanen. Regeringsbesluten

2020-10-08

402-6091-20

handlar om planer som har upphävts av länsstyrelsen och därefter överklagats till regeringen. Inför regeringsbesluten har både Boverket och MSB yttrat sig och deras resonemang är intressanta för aktuellt ärende. I dessa anser man inte att det är tillräckligt att sätta en lägsta höjd för golv. En planbestämmelse om en lägsta nivå för färdigt golv innebär inte något krav på att huskonstruktioner ska vara vattentåliga under den nivån. Den lägsta nivån för färdigt golv måste sättas högre än den befarade översvänningsnivån, med en marginal som ger ett tillräckligt utrymme för översvänningskänsliga delar av grundläggningkonstruktioner. Översvänningsrisker kan inte enbart hanteras med bestämmelser om utförande, som t.ex. om höjd på färdigt golv. De regeringsbeslut som hänvisas till är Fi2019/01247/SPN och Fi2019/1235/SPN.

Geoteknik och erosion

Enligt PM Geoteknik är stabilitetsförhållandena för planområdet mot Kungsbackaån generellt sett ej tillfredsställande. Länsstyrelsen anser att stabilitetsförhållandena och eventuella behov av åtgärder bör klarläggas för fastigheten utmed ån närmast norr om Älvsåkersvägen och för fastigheten utmed ån närmast detaljplaneområdet i söder. Om stabilitetsförhållanden är ej tillfredsställande för dessa delar bör det även klarläggas om ett eventuellt skred kan bedömas ha påverkan på stabilitetsförhållanden för aktuellt planområde.

I PM Geoteknik påtalas ett behov av känslighetsanalys av erosionsförhållanden och erosionens påverkan på stabiliteten. Länsstyrelsen anser att erosion och eventuellt behov av erosionsskydd bör utredas närmare. Effekterna av framtida översvämning med beaktande av de geotekniska frågorna behöver också vägas in. För mer information se yttrandet från SGI.

Länsstyrelsen befarar vidare att **strandkydd** enligt 7 kap MB upphävs i strid med gällande bestämmelser.

Strandkydd

Strandkyddet ska enligt planbeskrivningen bibehållas inom parkmark och naturmark. Utanför detta ska strandkyddet upphävas. Som särskilt skäl för detta anger kommunen att åtgärden behövs för att tillgodose ett stort allmänt intresse i form av byggande av bostäder i anslutning till kollektivtrafik och att åtgärden inte kan tillgodoses utanför området. Då strandkyddet ska bevaras närmast ån krävs strandkyddsdispens för att genomföra de erosionssäkrande åtgärder som planeras. Då en del av syftet med strandkyddet är att bevara goda livsvillkor för djur och växter på land och i vatten och de föreslagna åtgärderna på ett betydande sätt riskerar att påverka naturmiljön utmed Kungsbackaån finns det en risk att strandkyddets syfte motverkas.

Då erosionsskydden är avgörande för möjligheterna att bebygga stora delar av planområdet anser Länsstyrelsen att strandkyddsfrågan bör vara utredd innan planen antas. Länsstyrelsen vill informera kommunen om bestämmelserna i 4 kap 39§ PBL och 14 kap 9 § PBL. Om kommunen antar detaljplanen utan att strandkyddet är hanterat och senare måste upphäva detaljplanen för att bygglov inte kan beviljas ska markägaren hållas skadeslös.

Utredningen av alternativa lokaliseringar av verksamheten behöver kompletteras med ett vidare perspektiv. Då naturvärdena utmed Kungsbackaån är så pass höga är det viktigt att

2020-10-08

402-6091-20

kommunen tydligt redogör för att detta är det enda rimliga alternativet för att tillgodose intresset att anlägga bostäder. Utredningen behöver omfatta Kungsbacka stad men även kommunen i stort kan behöva tittas på. I annat fall kan det saknas särskilt skäl för att upphäva strandskyddet.

I stycket om lokaliseringsanalysen i planbeskrivningen, saknas en beskrivning av vilka natur- och friluftsvärden som finns inom de områden där strandskyddet avses upphävas. Detta krävs för att ge en fullgod beskrivning av avvägningen mellan strandskyddsintresset och exploateringsintresset. I handlingarna kan Länsstyrelsen se att sådana beskrivningar gjorts för området kring ån, där strandskyddet avses bibehållas, men inte för det område där det avses upphävas.

På plankartan finns det i norra delen av planområdet inom den administrativa gränsen, en yta med beteckningen "GÅNG" samt en yta med beteckningen "B", där beteckningen A1 för upphävande av strandskydd inte angivits. Om strandskyddet ska upphävas på dessa ytor, bör kommunen uppdatera plankartan.

Länsstyrelsen befarar även att **miljökvalitetsnormer** enligt miljöbalken inte iakttas.

Kungsbackaån, delsträckan Lillån till Finnebäcken, har god ekologiska status. Delsträckan nedströms, Mynningen-Lillån, har måttlig ekologisk status. Båda delsträckorna uppnår ej god kemisk status. I planbeskrivningen anger kommunen att de underjordiska fördröjningsmagasin som planeras innebär en sämre rening av dagvattnet än andra reningsmetoder. Man ska därför komplettera magasinen med ytterligare reningsmetoder men inga beräkningar är gjorda ännu. Det är viktigt att dessa mätningar tydligt presenteras underlaget.

Vidare så är kvalitetsfaktorerna "vattendragets närområde" och "svämplanets struktur och funktion" idag klassade som otillfredsställande. Båda dessa faktorer riskerar att försämrats ytterligare om man genomför de planerade erosionssäkrande åtgärderna samt bebygger inom Kungsbackaåns strandskyddsområde. Erosionssäkrande åtgärder riskerar även att förändra erosionsbilden och flytta problemet till en annan del av området som då kan få ökad erosion vilket också kan inverkan negativt på kvalitetsfaktorerna och åns naturvärden. Detta behöver redogöras för i planbeskrivningen.

Länsstyrelsen befarar inte att:

- reglering av mellankommunala frågor inte samordnas på ett lämpligt sätt

Råd om tillämpningen av PBL och MB

Naturmiljö

Länsstyrelsen ser svårigheter med att genomföra planerad byggnation ur naturvårdssynpunkt på grund av påverkan på naturvärdena i och omkring Kungsbackaån. Denna typ av lugnt meandrande vattendrag genom åkermark är en bristvara idag till följd av utdikning, uträtning och exploatering. Det är inte bara själva vattenmassan som har höga naturvärden. Även omkringliggande trädråd är viktig för många djur och växter och fungerar som en grön korridor i det annars öppna landskapet. De öppna lerbranterna som successivt bildas och växer igen är också mycket betydelsefulla för till exempel flertalet

2020-10-08

402-6091-20

skalbaggar. Till exempel den lilla källkvicklöperen (*Bembidion stephensii*), rödlistad som NT, är knuten till just sådana här miljöer (ingen kännedom om arten finns på platsen).

Vid utredning av påverkan på naturmiljön redogör kommunen i planbeskrivningen för olika typer av påverkan på Kungsbackaån. Det saknas dock en utredning av vad anläggande av erosionsåtgärderna kan få för effekt på strömförhållandena i ån och hur detta kan påverka andra delar av ån. Det kan finnas en risk att erosionen ökar i andra delar av ån vilket också skulle kunna ha negativ inverkan på åns naturvärden. Detta är viktigt att sätta i relation till övriga planerade åtgärder utmed ån.

Kungsbackaån är ett mycket värdefullt vattendrag med höga naturvärden, inte minst som lekplats för havsnejonöga. Vattendraget är redan idag kraftigt påverkat av byggnation i närområdet. I planförslaget finns erosionsskydd med som förslag till åtgärder för att möjliggöra byggnation nära vattendraget på grund av att marken består av instabil lera. Ett anläggande av erosionsskydd till exempel i form av schaktning inom strandzonen, släntning av kanten på vattendraget eller stensättning innebär att området som habitat för havsnejonöga riskerar att förstöras. Detta antingen genom direkt exploatering eller indirekt genom ändrade strömförhållanden. Artens förekomst är extremt hotad i hela landet med mycket dålig framgång på sina lekområden de senaste åren. Förra året kunde lek endast konstateras i två vattendrag i Halland. Även artens världspopulation är hotad vilket innebär att det är ytterst viktigt att varje potentiellt habitat bevaras. Larverna av havsnejonöga lever flera år i sediment i strandzonen innan de vandrar ut i havet. Dessa påverkas direkt genom åtgärder i strandzonen.

Sverige är bundna gentemot EU att säkerställa gynnsam bevarandestatus för havsnejonöga. Länsstyrelsen anser att detta kraftigt försvåras om man negativt påverkar populationen i Kungsbackaån vilket är ofrånkomligt vid anläggande av erosionsskydd i strandzonen. Detta i synnerhet då exploatering och erosionsskydd planeras vid andra delar av ån. Att negativ påverkan på havsnejonögat är oundviklig konstaterar kommunen själva i planbeskrivningen. Länsstyrelsen anser att man ej bör tillåta åtgärder som påverkar strandzonen utmed delar av Kungsbackaån som hyser eller har potential att hysa lekplatser för eller larver av havsnejonöga.

Kan en verksamhet eller en åtgärd som inte omfattas av tillstånd- eller anmälningsplikt enligt andra bestämmelser i miljöbalken komma att väsentligt ändra naturmiljön, ska en anmälan för samråd enligt 12 kap. 6 § miljöbalken göras hos Länsstyrelsen.

Biotopskydd

Enligt 2 kap. 3 § plan och bygglagen (2010:900) ska planläggning ske med hänsyn till natur- och kulturvärden. Det innebär att förekomst av biotopskyddsområden ska beaktas vid framtagande av detaljplaner och utgöra en av planeringsförutsättningarna. Om genomförandet av en detaljplan innebär risk för skador på ett biotopskyddsområde behövs därför en dispens från bestämmelserna, vilket kräver särskilda skäl. Särskilda skäl för dispens kan t.ex. vara ett angeläget behov av bostadsbyggande, där det inte finns några lämpliga alternativa lösningar. Vid framtagandet av en detaljplan bör det utredas vilka särskilda skäl som kan åberopas i en kommande dispensansökan. Exploateringar bör dock alltid planeras med så stor hänsyn som möjligt till skyddade biotoper och miljön i övrigt.

För att avgöra om en dispens kan meddelas eller ej görs en avvägning i det enskilda fallet, mellan skadan en åtgärd eller verksamhet innebär på ett biotopskyddsområde och tyngden i de skäl som anges för att vidta densamma. Som en del i avvägningen bör en inventering

2020-10-08

402-6091-20

och beskrivning av naturvärdena hos förekommande biotopskyddsområden utföras. Vid avvägningen ska också hänsyn tas till om det finns andra lämpliga alternativ som inte innebär skada på biotopen. Om exploateringen inte kan utföras på ett sådant sätt att biotopen bevaras bör det framgå varför. Vidare bör det framgå hur biotopskyddets syfte kan tillgodoses även om biotopen tas bort. En föreslagen kompensationsåtgärd vägs inte in i bedömningen och är inte ett särskilt skäl.

Det anges i planbeskrivningen att åkermarken saknar inslag av landskapselement som stenmurar och öppna diken. Men på flygbilder syns det strukturer som förefaller vara diken inom jordbruksblocken belägna norr om Storåvägen. På plankartan ser det ut att finnas diken utritade i bakgrundskartan, vilka även har pilar som verkar ange flödesriktning. På en gatuvy över området (i en allmänt tillgänglig kartjänst) syns stråk av vass i samma område. Det anges vidare att det finns en rad av lövträd på södra sidan av Storåvägens gång- och cykelväg.

Kommunen bör utreda om det finns generella biotopskydd inom ovannämnda områden. Finns det sådana bör dessa skyddas i plankartan och en gränsmarkering läggas in.

Vattenverksamhet, dikningsföretag och markavvattning

Bestämmelser om vattenverksamhet finns i 11 kap. miljöbalken och i lagen med särskilda bestämmelser om vattenverksamhet (1998:812). Åtgärder som innebär t.ex. avvattning av mark samt grävning eller uppförande av en anläggning i ett vattenområde utgör vattenverksamheter som kan kräva ett tillstånd eller en anmälan.

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.

Markavvattning är dels åtgärder som utförs för att ta bort oönskat vatten genom dränering eller dikning, och dels åtgärder som innebär skydd mot vatten, exempelvis invallning. Syftet med en åtgärd är avgörande för om den omfattas av bestämmelserna om markavvattning. Om åtgärderna ökar markens lämplighet för ett visst ändamål och effekten kommer att bli varaktig är det en form av markavvattning. Avledning av enbart dagvatten är inte att betrakta som markavvattning. Markavvattning kräver tillstånd enligt miljöbalken. I Hallands län (utom Hylte kommun) finns även ett generellt förbud mot markavvattning. Det innebär att det behövs både en dispens ifrån markavvattningsförbudet och ett tillstånd för själva verksamheten. Inledningsvis bör den som vill utföra markavvattning samråda med Länsstyrelsen. I regel är det sedan Länsstyrelsen som prövar dispensen och tillståndet. Om det är större eller komplicerade projekt, eller om det ställs ersättningsanspråk, är det istället Mark- och miljödomstolen som prövar tillståndsfrågan. Domstolen kan då även pröva dispensen.

Kulturmiljö

Strax norr om planområdet ligger Alafors kvarnmiljö som finns upptaget i kommunens kulturmiljöprogram. Denna kulturmiljö kan ses som en resurs för den nya bebyggelsen

2020-10-08

402-6091-20

inom planområdet och exempelvis lyftas in i en grönstrukturplan där kulturvärden kan tillgängliggöras för allmänheten. På grund av planområdets närhet till den utpekade kulturmiljön bör det även framgå om det gjorts en bedömning av eventuell påverkan på kulturmiljövärdena.

Den nya bebyggelsen placeras icke-traditionellt på öppen jordbruksmark och har en markant högre höjd och större skala än den bebyggelse som traditionellt finns i området enligt Karaktärisering för Anneberg-Älvsåker, vilken ligger som underlag för utformningen av den nya detaljplanen. I planbeskrivningen konstateras att konsekvenserna blir stora för landskapsbilden inom området men det bör redogöras något tydligare för ställningstagandet och för konsekvenserna för kulturlandskapet.

Befintlig byggnad på Skårby 22:5, den äldre delen av snickerifabriken, är en tidstypisk och karaktäristisk industribyggnad från 1940-talet. Fabriksbyggnaden är inte upptagen i bebyggelseinventeringen men den kan ses som del av den tradition av möbelsnickeri som lyfts fram i Karaktärisering för Anneberg-Älvsåker, vilken ligger som underlag för utformningen av den nya detaljplanen. Industribyggnader som denna kan utgöra ett intressant inslag i det nya bebyggelseområdet, återkoppla till områdets tradition samt utnyttjas till områdets fördel, både gestaltningmässigt och resursmässigt.

Arkeologi

Inom detaljplaneområdet har flera arkeologiska insatser genomförts. Detta mot bakgrund av att det under äldre stenålder fanns en djup havsvik där Kungsbackaån idag har sitt flöde. Längs den dåvarande havsviken fanns flera boplatser under jägarstenåldern. I samband med förläggning av vattenledning och detaljplaneområdets succesiva utvidgning genomfördes arkeologiska utredningar och förundersökningar 2013, 2015, 2019 och 2020 (Jfr. 431-2311-12, 431-9310-14, 431-6308-18 & 431-9187-19).

Inom planområdet vid Kungsbackaåns flöde finns en fyndplats vilken är noterad i Riksantikvarieämbetets kulturmiljoregister Fornreg. som Raä Älvsåker 182/L1996:7691. På platsen påträffades bearbetat trä som daterat till yngre järnålder. Fynden med fyndplats utgör fornlämning med lagstadgat skydd enligt 2 kap 1 § kulturmiljölagen (1988:950), KML. I detaljplanen avses markavsnittet ligga kvar som naturparkområde, vilket medför att fornlämningen bevaras. Vid eventuell förändring av markanvändningen som berör nämnda lämning krävs dock tillstånd från Länsstyrelsen enligt 2 kap 12 § KML.

Resultaten från ovan nämnda utredningar och förundersökningar medför att inga ytterligare arkeologiska insatser är motiverade. Sett ur fornlämningssynpunkt kan marken tas i anspråk för avsett ändamål.

Jordbruksmark

Länsstyrelsen är positiv till att kommunen har tagit fram en lokaliseringsutredning. Utredningen skulle dock behöva utvecklas när det gäller beskrivningen av alternativa områden. Analys av förutsättningar att ta annan mark i anspråk innebär att rimliga alternativ med hänsyn till planens syfte och geografiska räckvidd ska identifieras, beskrivas och bedömas. Alternativen kan handla om alternativ lokalisering av den typ av verksamhet som man planerar för. Syftet är att de alternativa lösningarna ska kunna bedömas på ett likvärdigt sätt som det valda alternativet.

2020-10-08

402-6091-20

Dagvatten

Dagvattenhanteringen i området och dess påverkan Västkustbanan bör tydliggöras, speciellt med hänsyn till hur Västkustbanan påverkas av ett 50- och 100-årsregn i de nya förhållandena. Nödvändiga åtgärder ska tas för att säkerställa att ytavrinning inte sker till Västkustbanan vid höga flöden.

Sociala konsekvenser/barnperspektivet

Under den sociala konsekvensanalysen i planbeskrivningen är det bra att barnperspektivet lyfts som en egen aspekt under varje underrubrik. Dock hade det varit bra om det även hade lyfts fram i planförslaget då det i konsekvensanalysen ibland känns oklart vad i planförslaget som gör att den aktuella konsekvensen ur ett barnperspektiv får det resultatet. Det framgår inte ur planbeskrivningen hur man kommit fram till barnperspektivet. När man på sidan 36 skriver att ”ur ett barnperspektiv handlar trygghet i det offentliga rummet främst om trafiksäkerhet och skydd mot andra eventuella olyckor” så är det ett väldigt generellt uttalande som säkert stämmer för en del barn. Dock är man barn till 18-års ålder och om man exempelvis tar en flicka i övre tonåren så är det inte främst oro för olyckor som framträder i trygghetsundersökningar. I just det fallet ligger oro för att utsättas för brott såsom sexualbrott och våldsbrott högre än oron för trafikolyckor. Att det blir viktigt i denna plan handlar om cykelnätets sträckning och utformning. För att kunna balansera detta så blir det viktigt att redogöra för hur barnperspektivet tagits fram och i en så pass stor plan som denna är dialog med olika målgrupper bland barn att rekommendera.

Med anledning av att det i den sociala konsekvensanalysen skrivs att ”ur ett barnperspektiv handlar trygghet i det offentliga rummet främst om trafiksäkerhet och skydd mot andra eventuella olyckor” hade det varit bra att på ett tydligare sätt skriva ut hur planförslaget skapar denna trygghet. Framförallt två aspekter i dragningen av gatunätet i planområdet sticker ut. Dels planeras vägsträckningen som kopplar ihop planområdet med angränsande planområde (Storåvägen) att anläggas som en lokalgata. För att undvika att Kungsbackaan skapar en barriäreffekt är kopplingen mellan dessa två planområden väldigt viktig då de bägge innehåller transportstråk till målpunkter för barn såsom lekplatser, förskola, centrum och kollektivtrafik. Att då anlägga lokalgata som enligt beskrivningen saknar cykelbana gör att barnens trafikmiljö blir svårtolkad. Antingen måste barnet cykla på vägen eller på trottoaren. Om man dessutom tänker en förälder som cyklar tillsammans med ett yngre barn på egen cykel till förskola vilket ofta innebär två cyklar i bredd blir detta ännu svårare. Även vägnätet som leder förbi förskolan och fram till den planerade ingången till förskola består av lokalgata och skapar alltså samma problem. Planen ger i dessa delar en känsla av att vara planerad för biltrafik vilket knappast gynnar barnperspektivet.

Vid den planerade lekplatsen som ligger bredvid torget och som uppfattas höra ihop som ett stråk mellan pendelhållplats och vårdboende så delas torget och lekplatsen åt av kvartersgata som i sin uppbyggnad ska vara en lågfartsgata där alla trafikanter rör sig på lika villkor. Då man delar upp två sammanhängande målpunkter för barn, såsom lekplats och torg, och skiljer dessa åt med blandtrafik finns en farhåga att det inte leder till den trafiksäkerhet som planen vill skapa, särskilt då barn sällan rör sig i trafiken på samma villkor som bilburna vuxna och har mycket svårare att uppfatta farorna i trafiken som blandtrafik kan leda till.

2020-10-08

402-6091-20

Sammantaget är det svårt att se hur planen leder till ökad trygghet hos barn genom ökad trafiksäkerhet med den utformningen av gatunätet som planen redogör för.

Med ovan anförda kring cykelbanor så finns som enda större cykelstråk för att knyta ihop angränsande planområden med redan etablerade cykelstråk det planerade GC-stråket i parken vid Kungsbackaan. Den vanliga rekommendationen ur trygghets- och brottsförebyggande synpunkt är att primärt leda huvudstråk längs byggnaders framsida och genom offentliga utrymmen där det finns social kontroll eller en upplevelse av det (Stiftelsen Tryggare Sverige, 2020).

Att anlägga ett stråk i en miljö så pass utanför och på baksidan av övrig bebyggelse ställer många krav på utformning för att få effekten att den används som det är tänkt. Detta blir särskilt viktigt när alternativa cykelvägar saknas, vilket det gör i detta fall. Risken enligt Boverket (2010) med att göra en egen dragning av cykelbanan som den i planen är att cykelbanan kan uppfattas som ödslig och isolerad och ge känslan av att ingen ser mig på platsen vilket i sig kan göra att man undviker att använda cykelbanan och istället väljer en trafikfarligare väg såsom de utan cykelbanor.

I planbeskrivningen nämns att det planerade GC-stråket ska ha belysning, parksoffor och en naturlig vegetation. För ett så pass viktigt stråk hade det varit bra om planbeskrivningen tydligare redogjorde för behovet av noggrann utformning för att undvika att GC-vägen uppfattas som otrygg. Exempel kan enligt Stiftelsen Tryggare Sverige (2020) vara att planera för att GC-stråket ska vara synligt från så många kringliggande funktioner som möjligt, i detta fall radhus, bostäder, förskola och vårdboende. Dessa siktlinjer ska ju då inte brytas av vegetation och där är bamperspektivet viktigt att beakta. Exempelvis bör de fria siktlinjerna i höjd sträcka sig från 0,5 till 2 meter för att även barn ska kunna se tydligt (Stiftelsen Tryggare Sverige, 2020). Detta kan i sin tur kräva väldigt medvetna val vad det gäller vegetation så de inte växer upp och bryter siktlinjerna. En sekundär vinst med detta att det per automatik skapar bra övervakningsmöjligheter från GC-bana in till förskolegården, vilket är en plats som annars lätt blir brottsbelastad med exempelvis skadegörelse på kvällar och helger.

Huvudmannaskap utifrån ett trygghetsperspektiv

Torget beskrivs i planförslaget som att ha ”en viktig funktion och betydelse” i området. Torg är och ska vara en naturlig mötesplats för alla människor och bör därför uppmuntra till detta. För att skapa attraktivitet på en plats och koda platsen med innehåll så är givetvis planläggningen viktig men än viktigare är hur platsen sköts och används när den väl existerar. Platsen ska finnas i många år framöver. Att då välja enskilt huvudmannaskap för en så viktig och central plats i det trygghetsskapande arbetet är svårt att förstå då kommunens rådighet över platsen i framtiden kraftigt minskar. För att ha kontroll över de mest väsentliga allmänna platserna i ett planområde såsom torg, parker, cykelbanor etc. som skapar en god social livsmiljö för alla är det att rekommendera att ha kommunalt huvudmannaskap för dessa alternativt vara väldigt noga med att kravställa hur dessa bör utformas vilket inte är gjort i planen. Än viktigare är detta när planen, som denna, syftar till att utforma centrumområdet säkert och attraktivt.

2020-10-08

402-6091-20

Utformning av bebyggelse

Kommunen har genomgående och bra tankar kring hur området ska gestaltas med tillhörande gestaltungsprogram men detta är inte säkerställt i detaljplanen. Om kommunen vill att området ska gestaltas på ett visst sätt kan det vara bra att koppla några av tankarna till planbestämmelser, tex fasadmateriell.

Planbestämmelser

Att reglera våningshöjden rekommenderas normalt inte eftersom det reglerar något på insidan byggnaden. I aktuell plan har bestämmelsen kombinerats med en bestämmelse om högsta nockhöjd. Kommunen bör fundera över vilka konsekvenser det kan få med dessa bestämmelser. Nockhöjderna verkar vara lite väl högt tilltagna i förhållande till våningsantalet vilket kan bli missvisande för allmänheten.

Planbestämmelserna om nockhöjder bör ligga under rubriken bebyggandets omfattning, höjd på byggnader. Som det är nu finns bestämmelser om höjder på flera olika ställen.

På några ställen har egenskapsbestämmelserna samma storlek som användningsbestämmelserna vilket gör att man blandar ihop dessa, tex egenskapsbestämmelserna för våningsantal, V.

Kombinationer av användningar bör betecknas med samtliga relevanta beteckningar och redovisas var för sig i listan med planbestämmelser. I detta fall är tex bestämmelsen Bostäder/Centrumverksamhet redovisad på samma rad bland planbestämmelserna.

Om planbestämmelsen f_2 , att centrumlokaler ska anordnas i bottenvåningen mot Gata₂, även ska gälla vid torget bör planbestämmelsen införas där och även gälla mot torget. Som det ser ut nu finns planbestämmelsen f_2 enbart på byggrätten söder om Älvsåkersvägen och därmed är det inte säkerställt att det skapas centrumlokaler mot torget.

Kommunen bör fundera på att införa utfartsförbud på del av parkeringsytan som vetter mot Älvsåkersvägen.

Egenskapsbestämmelsen för utförande som avser maximal tillåten belastning gäller endast för del av område enligt den tillhörande karta som bestämmelsen hänvisar till. Bestämmelsen bör således redovisas med beteckningen b och införas på den bifogade kartan alternativt på den bifogade kartan och plankartan.

Övrigt

Till grund för detta yttrande har även yttranden från Trafikverket, SGI och Lantmäteriet använts.

2020-10-08

402-6091-20

Detta ärende har beslutats av länsarkitekt Cecilia Engström efter föredragning av planarkitekt Hanna Roxhage. Deltagare i ärendet har varit miljöhandläggare Anna-Lena Olsson och naturvårdshandläggare Björn Larsson.

Cecilia Engström

Hanna Roxhage

Detta yttrande har godkänts digitalt och saknar därför namnunderskrifter.

Så här hanterar länsstyrelsen personuppgifter

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

Referenser:

Stiftelsen Tryggare Sverige (2020). BoTryggt 2030, Handbok för planering av säkra och trygga livsmiljöer. Stockholm: Stiftelsen Tryggare Sverige

Boverket (2010). Plats för trygghet. www.boverket.se