

Kungsbacka kommun
samhallsbyggnadskontoret@kungsbacka.se

Samråd om detaljplan för bostäder inom Nötegång 1:121 m.fl., Bukärrsgården i Särö, Kungsbacka kommun

Beskrivning av ärendet

Detaljplanen har överlämnats till Länsstyrelsen för samråd i enlighet med 5 kap. 11 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL. Detaljplanen handläggs med standardförfarande.

Under samrådet ska Länsstyrelsen enligt 5 kap. 14 § PBL särskilt

1. ta till vara och samordna statens intressen
2. verka för att riksintressen enligt 3 och 4 kap. miljöbalken tillgodoses, att miljö kvalitetsnormer enligt 5 kap. miljöbalken följs och att strandskydd enligt 7 kap. miljöbalken inte upphävs i strid med gällande bestämmelser
3. verka för att sådana frågor om användningen av mark- och vattenområden som angår två eller flera kommuner samordnas på ett lämpligt sätt
4. verka för att en bebyggelse inte blir olämplig eller ett byggnadsverk olämpligt med hänsyn till människors hälsa eller säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion.

Under samrådet ska Länsstyrelsen också särskilt ge råd om tillämpningen av 2 kap. Länsstyrelsen ska dessutom ge råd i övrigt om tillämpningen av bestämmelserna i denna lag, om det behövs från allmän synpunkt.

Syftet med detaljplanen

Detaljplanens syfte är att möjliggöra för bostäder i flerbostadshus med varierande lägenhetsstorlekar och med tillhörande bostadskomplement, vistelseytor utomhus och parkering för bilar och cyklar.

Detaljplanens syfte är också att säkerställa möjligheten att ordna en dagvattenhantering som förbättrar vattenkvaliteten.

Aktualitet och överensstämmelse med översiktsplanen

Planförslaget överensstämmer med kommunens översiktsplan.

Länsstyrelsens synpunkter - prövningsgrunder enligt 11 kap. 10 § PBL

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap 10 § plan- och bygglagen (PBL) och nu kända förhållanden att ett upphävande av en detaljplan enligt förslaget kan komma att prövas. Detta eftersom det saknas underlag att bedöma strandskyddsfrågan, risken för förorenad mark och risken för erosion.

Motiv för bedömningen

Länsstyrelsen befarar inte att:

- riksintresse enligt miljöbalken påtagligt kommer att skadas,
- reglering av mellankommunala frågor inte samordnas på ett lämpligt sätt,
- miljökvalitetsnormer enligt miljöbalken inte iakttas.

Strandskydd

För större delen av planområdet bedömer Miljövårdsenheten att det angivna särskilda skälet för upphävande av strandskyddet är tillämpligt. På ortofoto från 2022 framgår dock att de östra och sydöstra delarna av planområdet nu är obebyggda. Dessa delar av planområdet är bevuxna med träd och här syns ett område med klipphöllar. Dessa delar av planområdet förefaller inte vara ianspråktagna på så sätt att de saknar betydelse för strandskyddets syften. Mark som sedan tidigare är planlagd men inte bebyggd är inte ianspråktagen i miljöbalkens mening. Naturmiljöer vid vattendrag och sjöar bildar ett omfattande nätverk av spridningskorridorer för olika organismgrupper och bidrar till att upprätthålla en grön infrastruktur. Dessa områden är därför viktiga för att bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vattnet. Generellt sett har sådana områden även en betydelse för friluftsliv och rekreation. Vidare bidrar dessa områden med ekosystemtjänster, som exempelvis rening av vatten och motståndskraft vid översvämningar. I urbana miljöer, där det ofta är brist på naturmark, är strandskyddsområdet därför av stor betydelse för att upprätthålla strandskyddets syften. Kommunen behöver redogöra för hur denna del av planområdet är ianspråktagen så att den saknar betydelse för strandskyddets syften. Alternativt behöver att annat särskilt skäl anges för upphävande här. Kommunen behöver även beskriva vad det finns för natur- och friluftsvärden här, samt varför intresset av att ta området i anspråk väger tyngre än strandskyddsintresset. Det bör även beskrivas behovet av att upphäva strandskyddet här, eftersom det enligt plankartan mestadels kommer att vara prickmark här, som inte får bebyggas.

I planbeskrivningen på sidan 11 anges att strandskyddet upphävs inom kvartersmark med beteckningen a1. På plankartan anges dock beteckningen a2. Detta behöver korrigeras så att beteckningarna stämmer överens.

Förorenad mark

Det finns inga kända förorenade eller potentiellt förorenade områden inom detaljplanområdet. Däremot gränsar området till ett potentiellt förorenat område i form av en förbränningsanläggning. I planbeskrivningen benämns anläggningen som en panncentral. Det framgår dock inte i förevisat underlag ifall det finns risk att föroreningar från denna anläggning påverkar planområdet, alternativt på vilka grunder den risken har avfärdats. Länsstyrelsen vill påpeka att långt ifrån alla förorenade områden är kända. När det är känslig markanvändning i form av bostäder som planeras anser länsstyrelsen att risken för okänd förorening åtminstone bör beaktas utifrån områdets historik. Ingenstans i samrådsunderlaget finns dock någon historisk beskrivning av området och/eller vilka verksamheter som eventuellt funnits på och i närheten av planområdet. Länsstyrelsen anser med andra ord att underlaget inte är tillräckligt för att avgöra ifall marken är lämplig för bostäder eller inte med avseende på förorenad mark.

Erosion

Bäcken har tidigare varit utsatt för relativt kraftig erosion, troligen orsakad av ett dagvattenutlopp, men erosionen bedöms ha avstannat. För att inte erosionen ska ta fart igen och därmed öka förutsättningarna för skred, måste det tillses att flödena i bäcken inte ökas genom exempelvis ökad avledning av dagvatten. Man bör räkna igenom så att tillräckliga ytor finns för infiltration eller magasinering av dagvatten. Det anges att ca 28 kubikmeter dagvatten kan utjämnas anläggningar vid parkeringsplatserna. I dagvattenutredningen står att de utökade parkeringsytorna inom området ökar dagvattenflödet från planområdet med ca 60 l/s vid ett 20-årsregn med klimatfaktor 1,25 i jämförelse med dagens flöde. Risken för erosion är inte tillräckligt utredd.

Länsstyrelsens synpunkter - råd enligt 2 kap. PBL

Sociala frågor

I den sociala konsekvensanalysen framgår inte vilka som bor i Särö idag eller vilket bostadsutbud som finns på orten. Det är positivt om tillkommande bostäder kan komplettera orten om det är någon boendeform eller bostadsstorlek som saknas.

Länsstyrelsens synpunkter enligt annan lagstiftning

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns registrerade inom planområdet, vilket till stora delar redan är ianspråktagen. Ur fornlämningssynpunkt lämnar Länsstyrelsen ärendet utan erinran.

Länsstyrelsen vill påminna om kulturmiljölagen 2 kap 10 § (1988:950), vilken innebär att om fornlämning påträffas under grävning eller annat arbete, skall arbetet avbrytas och förhållandet omedelbart anmälas till länsstyrelsen.

De som medverkat i beslutet

Beslutet har fattats av länsarkitekt Cecilia Engström med planarkitekt Josefine Carlsson som föredragande.

Denna handling har godkänts digitalt och saknar därför namnunderskrift.