



Förslag till detaljplan för Norra Kyvik och Ekekullsområdet i Kullavik, Kungsbacka kommun

Handlingar daterade 2022-03-29 för samråd enligt 5 kap. 11 § plan- och bygglagen (PBL 2010:900)

Synpunkter på sådant som kan aktualisera prövning

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden att frågor som berör geoteknisk säkerhet, risk för olyckor och erosion och måste lösas på ett tillfredsställande sätt i enlighet med vad som anges nedan för att ett antagande inte ska prövas av Länsstyrelsen.

Motiv för bedömningen

Prövningsgrunder enligt PBL 11 kap. 10§ PBL

Säkerhet, risk för olyckor och erosion

Geoteknik

Statens geotekniska institut (SGI) har som expertmyndighet yttrat sig om den nu aktuella detaljplanen. Länsstyrelsen instämmer i de framförda synpunkterna.

För att de krav avseende markens lämplighet som ställs i PBL ska kunna anses vara uppfyllda behöver särskilt stabiliteten mot vattendraget klarläggas innan detaljplanen antas.

För att kraven i PBL ska kunna anses uppfyllda behöver en bedömning av stabilitetsförhållandena göras för hela planområdet. Det behöver tydliggöras och kompletteras med bedömningar av stabilitetsförhållandena även för de befintliga bostäderna och naturområdena. Bedömningen behöver göras både för dagens förhållanden och de byggrätter och förhållanden som detaljplanen medger framåt i tid. Exempelvis behöver de långsiktiga stabilitetsförhållandena för den blockslänt som identifierats på fastighet 4:167 värderas utifrån ett framtida förhållande när det i dag mothållande trädet eventuellt inte finns kvar. I de fall stabiliteten inte bedöms som tillfredsställande behöver denna åtgärdas innan planen

genomförs, exempelvis det stabilitetsproblem avseende löst bergblock som identifierats på fastighet Kyvik 1:7.

Rådgivande synpunkter enligt PBL och annan lagstiftning

Strandskydd

Det ska tydligt framgå av plankartan vilket/vilka områden inom detaljplanen som omfattas av strandskydd. Upphävande av strandskyddet från sjön och vattendraget hanteras lämpligen genom en planbestämelse. De särskilda skäl som åberopas för upphävande ska framgå.

Dagvatten

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.

Av dagvattenutredningen framgår att ytterligare utredning krävs för att klargöra förutsättningarna för befintlig dagvattenavledning inom området. Av samma utredning framgår det även att det för framtida exploateringar kommer det krävas mer detaljerade utredningar för att säkerställa en säker dagvattenhantering för respektive område.

Kommunen behöver redogöra för vilka recipienter som dagvattnet avrinner till, föroreningsbelastning idag samt beräknad föroreningsbelastning efter genomför detaljplan och efter rening i planerad dagvattenanläggning.

Biotopskydd

I naturvärdesinventeringen nämns en biotopskyddad allé. Det bör framgå i planbeskrivningen var denna är belägen samt om den påverkas av detaljplanens genomförande. Detta gäller även om det finns ytterligare biotopskyddsobjekt inom berört område. Det bör anges i planbeskrivningen att åtgärder som kan skada naturmiljön i ett biotopskyddat område kräver dispens. Den söks hos Länsstyrelsen och kan medges om det finns särskilda skäl.

Artskydd

Sammantaget bedöms planområdet ha potential att hysa flera arter groddjur. Inom området finns flertalet mindre dammar och det finns ett antal lämpliga övervintringsområden som skogspartier och stenmurar. Groddjur har även observerats i området vid inventering.

Kommunen anger i samrådsunderlaget att eventuella dispenser och tillstånd ska erhållas av exploatören. Länsstyrelsen anser att en detaljplan inte ska antas om det inte är säkerställt att det är möjligt att genomföra den. Länsstyrelsen anser att kommunen, lämpligen genom en riktad inventering, bör säkerställa att planerad bebyggelse inte kommer i konflikt med artskyddsförordningen. Om så är fallet bör kommunen inhämta de dispenser som eventuellt behövs innan planen antas. Om dispens inte kan erhållas bör detaljplanen anpassas därefter.

Groddjur tas här upp som ett exempel. Naturligtvis gäller även detta för andra fridlysta arter samt för skyddade biotoper.

Naturmiljö

En naturvärdesinventering har gjorts i samband med att planprogrammet för området togs fram. Hela naturvärdesinventeringen bör biläggas samrådsunderlaget.

I den del av naturvärdesinventeringen som finns med i underlaget nämns en damm i öppet läge i planens nordöstra del. På illustrationskartorna finns dock flera dammar på naturmark utritade. Hur har dessa bedömts vid genomförande av naturvärdesinventeringen? Småvatten är värdefulla strukturer för biologisk mångfald som bör bevaras så långt som möjligt. Vidare kan de omfattas av strandskydd samt hyser ofta fridlysta arter.

Kulturmiljö

Byggnaden på Kyvik 1:144 regleras med en varsamhetsbestämmelse på grund av sitt kulturhistoriska värde. Varsamhetsbestämmelse k1 *Huvudbyggnadens byggnadshistoriska värden ska bibehållas* bör preciseras så att det framgår vilka karaktärsdrag som ska bibehållas.

Enligt planbeskrivningen är sju byggnader identifierade som kulturhistoriskt värdefulla i Hallandsinventeringen, varav en byggnad är av klass B och sex av klass C. I beskrivningen står felaktigt att klass B innebär att byggnaden har ett visst värde. Byggnader i klass B bedöms ha ett sådant särskilt kulturhistoriskt värde att de bör hanteras enligt 8 kap 13 § plan- och bygglagen. Även byggnader i klass C kan vara lämpliga att reglera med preciserade varsamhetsbestämmelser i detaljplan för att dess karaktär ska kunna bevaras.

Synpunkterna på att planområdet borde nyinventeras avseende kulturmiljövärden kvarstår från programsamrådet. Detta beror på att

det sannolikt skett en hel del förändringar i området under de sexton år sedan inventeringen gjordes samtidigt som en del värderingar kan ha ändrats med tiden.

De tillkommande byggrätterna A, B, C och D ligger inom karaktärsområde 2 i *Underlag till planprogram Kyvik 1:119 m. fl. Kungsbacka kommun*. I underlaget rekommenderas att området inte exploateras och det konstateras att den småskaliga, kuperade karaktären är känslig för markingrepp som bergsskärningar, schaktning och markuppfyllnad, vilket kommer påverka landskapsbilden negativt. Det konstateras också att området är känsligt för exploatering i dess yttre kanter på grund av topografin och de långa siktlinjerna. De tillkommande byggrätterna F, G och H ligger inom karaktärsområde 4 som enligt underlaget är känsligt för ingrepp på grund av sin småskalighet och topografi. I underlaget bedöms att exploatering kan göras med enstaka byggnader som anpassas till topografi och landskapsvärden. Dock konstateras att de platser som är möjliga att exploatera mestadels består av gröna ytor med berg i dagen som kommer kräva stora ingrepp för att kunna bebyggas, vilket kommer att påverka landskapsbilden negativt. Kommunen bör i planbeskrivningen redogöra tydligare för de överväganden som legat till grund för planens utformning vad gäller områdets karaktärsdrag med hänsyn till motstående intressen och planens konsekvenser. Det bör synas tydligare vilka ställningstagande som gjorts när byggrätter tillkommit trots rekommendationerna. Om och när hänsyn tagits till rekommendationerna genom exempelvis planbestämmelser som reglerar tillkommande bebyggelse och tomtmark bör detta förtydligas i planbeskrivningen.

Arkeologi

Kungsbacka kommun föreslår åtta platser inom aktuellt området där nybyggnation kan vara möjlig. Sex av dessa berör ingen känd fornlämning (område B, H, D, E, G och F i planbeskrivningen figur 5). Inom dessa områden har Länsstyrelsen ur arkeologiskt hänseende inget att erinra mot eventuell nybyggnation. Inför framtida byggnation inom dessa områden vill dock Länsstyrelsen påminna om 2 kap. 10 § kulturmiljölagen, vilken innebär att om fornlämning påträffas under grävning eller annat arbete ska arbetet avbrytas och förhållandet omedelbart anmälas till Länsstyrelsen.

Inom två av de i planbeskrivningen angivna områdena för eventuell enbostadshusbebyggelse (område A och C) finns registrerade fornlämningar. I norra delen av område A är fornlämningen L1997:5377 belägen. Fornlämningen utgörs av en stenåldersboplats vars sydvästra sida blev undersökt 1922-24 av dåvarande chefen för Göteborgs arkeologiska museum, George Sarauw. Vid undersökningarna som då utfördes påträffades ett omfattande mesolitiskt (jägerstenålder) fyndmaterial bestående av ett stort antal föremålskategorier. Fynd har även insamlats av närboende. Inom

område C finns en stenåldersboplats (L1997:6025) vilket även den är känd sedan början av 1900-talet men som aldrig undersökts arkeologiskt. L1997:6025 täcker i princip hela ytan för den nu planerade tomten.

Ur arkeologiskt hänseende har Länsstyrelsen följande att anföra ärendet. Fornlämningar är skyddade enligt 2 kap. 1 § kulturmiljölagen och det är förbjudet enligt 2 kap. 6 § kulturmiljölagen att utan tillstånd *"rubba, ta bort, gräva ut, täcka över eller genom bebyggelse, plantering eller på annat sätt ändra eller skada en fornlämning. Lag (2013:548)"*. Länsstyrelsen kan ge tillstånd till ingrepp i fornlämning enligt 2 kap. 12 § kulturmiljölagen med villkor enligt 2 kap. 13 § kulturmiljölagen. Det fyndmaterial som påträffats inom fornlämningen L1997:5377 visar att fornlämningen sannolikt innehar ett omfångsrikt fyndmaterial. Det kan även tilläggas att fornlämningen ej är avgränsad och att dess faktiska utbredningen är okänd. Inför en eventuell nybyggnation inom område A är en arkeologisk förundersökning enligt 2 kap. 12-13 §§ kulturmiljölagen motiverad. Fornlämningen L1997:6025 (område C) har ej ett lika känt innehåll men även denna måste enligt 2 kap. 12-13 §§ kulturmiljölagen underkastas en arkeologisk förundersökning inför en eventuell byggnation. All arkeologi ska enligt 2 kap. 14 § kulturmiljölagen bekostas av företagaren.

Länsstyrelsen vill även tillägga att fyndmaterialet från fornlämningarna L1997:5377 och L1997:6025 signalerar att det kan finnas mycket omfattande lämningar dolda under mark. Inför en eventuell nybyggnation av berörda ytor ska först en arkeologisk förundersökning utföras inom berörda tomtytter. Länsstyrelsen bedömer utifrån en generell erfarenhet av liknande lämningar att fornlämningarna sannolikt kommer behöva undersökas i sin helhet i enlighet med 2 kap. 12-13 §§ kulturmiljölagen innan marken är tillgänglig för nybyggnation. Fört när en arkeologisk undersökning av hela fornlämningen är utförd upphör lagstadgat skydd och marken blir fri för byggnation. Med tanke på den förmodade omfattningen på de arkeologiska undersökningarna avråder Länsstyrelsen från nybyggnation inom berörda ytor (A och C) då kostnaderna för de arkeologiska undersökningarna riskerar att bli höga i förhållande till arbetsföretagens omfattning.

Trafikfrågor

Det föreslås inga fysiska åtgärder för vägarna inom planområdet i planförslaget. Då de smala vägarna kan påverka räddningstjänstens tunga fordon vid insats är det bra att göra räddningstjänsten Storgöteborg medvetna om problematiken, ifall de av händelse inte har noterat det sedan tidigare.

Övrigt

För kännedom har Länsstyrelsen den 20 januari 2021, dnr 535-8346-2020, fattat beslut angående anmälan om vattenverksamhet som gällde att fylla igen damm samt skötsel av damm på en fastighet inom planområdet. Länsstyrelsen har nu ett pågående tillsynsärende gällande igenfyllnad av damm inom samma fastighet (dnr 535-3070-2022).

Behovsbedömning

Kommunen bedömer att förslaget inte innebär betydande påverkan på miljön. Länsstyrelsen delar kommunens åsikt.

Länsstyrelsen befarar i övrigt inte att riksintresse enligt miljöbalken (MB) påtagligt kommer att skadas, att mellankommunal samordning blir olämplig, att miljökvalitetsnormer enligt miljöbalken inte iakttas, att strandskydd enligt 7 kap. miljöbalken upphävs i strid med gällande bestämmelser, eller att bebyggelse blir olämplig med hänsyn till människors hälsa eller översvämning.

De som medverkat i beslutet

Beslutet har fattats av länsarkitekt Cecilia Engström med planarkitekt Peter Svelenius som föredragande.

Så här hanterar Länsstyrelsen personuppgifter

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

Bilaga för kännedom:

Statens geotekniska institut, 2627-2022-3.1

Kopia (utan bilaga) till:

Statens Geotekniska Institut, sgi@sgi.se