

Samrådsyttrande över förslag till detaljplan för bostäder och förskola inom del av Frillesås-Rya 2:1 i Kungsbacka kommun

Ärendet

Planområdet ligger i södra delen av Frillesås och är ca 6 hektar stort. Den norra delen av planområdet består idag av en befintlig paviljongförskola samt bostäder i flerfamiljshus som är under uppförande. Den södra delen av planområdet består av åkermark på cirka 3 hektar. Syftet med detaljplanen är att fastställa bostäder i enlighet med beslutat bygglov samt möjliggöra för ytterligare flerbostadshus och rad- och kedjehus. Detaljplanen syftar även till att möjliggöra en ny förskola.

Gällande regleringar

Planområdet omfattas av riksintresse för högexploaterad kust enligt 4 kap. 4 § miljöbalken (MB) och riksintresse för rörligt friluftsliv enligt 4 kap. 2 § MB.

Fastigheten ligger inom utvecklingsområdet för Frillesås i kommunens översiktsplan från 2006.

Synpunkter på sådant som kan aktualisera prövning

Länstyrelsen 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.

Motiv för bedömningen

Länstyrelsen befarar att:

- det som föreslås blir olämpligt avseende människors hälsa eller säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion. Se vidare under rubriken Geoteknik.

2021-07-14

402-4912-2021

Geoteknik

Inlagd på del av illustrationskartan nedan visas gräns för acceptabel säkerhetsnivå enligt Norconsults geoutredning. Den östra dagvattendammen ligger således inom område med ej acceptabel stabilitet. Den västra dagvattendammen kan eventuellt påverkas av ett sekundärskred.



I planbeskrivningen anges att till granskningshandlingarna ska utredningen kompletteras avseende stabiliteten för dagvattendammar i planområdets södra del. I PM Geoteknik rekommenderas att utökad lodning av ån utförs samt att kompletterande undersökning utförs av dimensionerande por- och grundvattentryck. Det rekommenderas också att åtgärder genomförs i ravinen vid utmynnande dräneringsrör samt vid det östra diket för att minska erosionen. Enligt länsstyrelsen behöver detta säkerställas i detaljplanen. I samband med den kompletterande utredningen enligt ovan bör även konsekvenserna av ett sekundärskred analyseras så att hela planområdet har tillfredsställande stabilitet efter att ett sekundärskred utvecklats.

I PM Geoteknik saknas en värdering av jordens sensitivitet inom området och eventuell påverkan på valda säkerhetsfaktorer. Av de underlagsutredningar som redovisas i MUR Geoteknik & Berg framgår att det både finns mellansensitiv lera och kvicklera inom området. Statens geotekniska institut och länsstyrelsen anser att sensitiviteten och påverkan på valda säkerhetsfaktorer behöver analyseras.

Krävs det åtgärder eller restriktioner ur geoteknisk säkerhetssynvinkel ska dessa på ett plantekniskt godtagbart sätt säkerställas i detaljplanen.

Samrådsyttrandet från Statens geotekniska institut ska även i övrigt beaktas.

Länsstyrelsen befarar inte att:

- riksintresse enligt miljöbalken påtagligt kommer att skadas,
- reglering av mellankommunala frågor inte samordnas på ett lämpligt sätt,
- miljö kvalitetsnormer enligt miljöbalken inte iakttas,
- strandskydd enligt 7 kap miljöbalken upphävs i strid med gällande bestämmelser,

Råd enligt 2 kap. PBL

Trafikbuller

Naturvårdsverkets riktvärden för buller från väg- och spårtrafik på nya skolgårdar är 50 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå för de delar av gården som är avsedda för lek, vila och pedagogisk verksamhet. För övriga vistelseytor inom skolgården är riktvärdet 55 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå. Detta har kommunen försökt säkerställa i planen genom planbestämmelsen m1. Planbestämmelsen bör dock vara tydligare med vilka ljudnivåer som inte får överskridas på skolgården.

Arkeologi

Om det ska genomföras någon form av exploatering, nu eller framöver, närmre än 50 meter från L1997:3221 och L1997:3370, flatmarksgravar, ska en arkeologisk förundersökning i avgränsande syfte genomföras då det kan finnas ytterligare gravar kvar dolda under mark och för att säkerställa att inga gravar berörs av arbetsföretaget.

Fornlämningar med fornlämningsområden, såväl kända som ännu okända dylika dolda under mark, uppbär lagstadgat skydd enligt 2 kap. 1-2 §§ kulturmiljölagen (KML). Enligt KML ska strävan vara att så långt som möjligt bevara fornlämningar. Länsstyrelsen får lämna tillstånd till ingrepp i fornlämning endast om fornlämningen medför hinder eller olägenhet som inte står i rimligt förhållande till fornlämningens betydelse, enligt 2 kap 12 § KML.

En ansökan om tillstånd till ingrepp i fornlämning enligt 2 kap. 12-13 §§ KML ska då sökas hos länsstyrelsen.

Länsstyrelsen vill påminna om 2 kap. 10 § KML som innebär att om fornlämning påträffas under grävning eller annat arbete ska arbetet avbrytas och förhållandet omedelbart anmälas till länsstyrelsen.

Kulturmiljö

I planbeskrivningen och i miljöundersökningen anges att Bostället är C-klassad i den kulturhistoriska inventering som Länsstyrelsen utfört tillsammans med Kulturmiljö Halland. Det bör framgå att inventeringen utfördes i samverkan mellan de halländska kommunerna, Länsstyrelsen och Kulturmiljö Halland. Det bör också framgå att även byggnaden som i planbeskrivningen kallas scoutstugan är klassad som kulturhistoriskt värdefull klass C i inventeringen. Det är endast runt tio procent av byggnaderna i Halland som klassats som kulturhistoriskt värdefulla i bebyggelseinventeringen och det är Länsstyrelsens uppfattning att de förhållandevis få byggnader som pekats ut bör bevaras. Lämpligast görs detta genom bestämmelser i detaljplan. I det här fallet hade det varit möjligt att även inkludera den del av

2021-07-14

402-4912-2021

fastigheten där Bostället och scoutstugan ligger i detaljplanen och förse byggnaderna med lämpliga bestämmelser för att tillgodose kraven i PBL gällande kulturhistoriskt värdefull bebyggelse. Kommunen bör redogöra för de överväganden som legat till grund för planens avgränsning med hänsyn till de utpekade kulturhistoriskt värdefulla byggnaderna i angränsande område.

Kommunen bör även se över risken att utpekade kulturhistoriskt värdefulla bebyggelse påverkas negativt som en följd av volym och utformning och placering av ny möjlig bebyggelse rakt österut.

Strandskydd

I planbeskrivningen anges att strandskyddet ska lämnas kvar och att kommunen istället planerar söka dispens för den dagvattendamm som planeras anläggas inom strandskyddat område.

Länsstyrelsen anser att strandskyddsfrågan bör utredas redan i detaljplaneskedet för att säkerställa att det går att genomföra anläggandet av dammen enligt plan.

Länsstyrelsen ser vissa svårigheter i anläggandet av dammen enligt plan då det finns risk att det saknas särskilda skäl för dispens.

I övrigt är det positivt att kommunen väljer att behålla strandskyddet utmed ån men strandskyddsgränsen bör ritas ut på plankartan för att tydliggöra var skyddet gäller om åtgärder senare vidtas inom planområdet som kräver dispens från strandskyddsbestämmelserna.

Dagvatten

Bestämmelser om vattenverksamhet finns i 11 kap. MB 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 tillstånd eller 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.

.

Biotopskydd

Det anges i planbeskrivningen att det finns en biotopskyddad stenmur och ett biotopskyddat dike i planområdets östra gräns. Det framgår dock inte om biotoperna ligger inom eller utanför planområdet. Detta bör förtydligas i planbeskrivningen. Länsstyrelsen anser att om dessa

2021-07-14

402-4912-2021

hamnar inom planområdet bör så stor del av dessa som möjligt bevaras och ges ett skydd i detaljplanen.

Enligt 2 kap. 3 § PBL ska planläggning bl.a. ske med hänsyn till natur- och kulturvärden. Det innebär att förekomst av biotopskyddsområden ska beaktas och utgöra en av planeringsförutsättningarna vid framtagande av detaljplaner. Syftet med biotopskydden är att skydda små mark- eller vattenområden som utgör värdefulla livsmiljöer för hotade djur- eller växtarter, eller som annars är särskilt skyddsvärda. Åtgärder eller verksamheter som kan skada naturmiljön i ett biotopskyddsområde kräver dispens, vilken prövas av länsstyrelsen. För att dispens ska kunna meddelas krävs 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. Exploatering 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.

Jordbruksmark

Planbeskrivningen anger att rörande aktuell jordbruksmark har kommunen i sin översiktsplan, ÖP06, tagit ställning till att exploatering är möjlig enligt 3 kap 4§ MB. I samrådsförslaget ingår nu aktuellt planområde i utvecklingsområde och pekas ut som centrumnära område. Bebyggelse inom utvecklingsområdet prioriteras framför bevarandet av jordbruksmark. 2018 gjordes en lokaliseringstudie där bland andra fastigheten Frillesås-Rya 2:1 pekades ut.

Jordbruksmark tas i anspråk för att möjliggöra bostäder. Alternativa lokaliseringar anges även de placeras på jordbruksmark samt längre från Frillesås centrum, varför vald lokalisering bedömdes lämpligast i förhållande till läge, hållbarhet, teknisk infrastruktur och kommunal service. Trots att planområdet ligger på jordbruksmark så anser kommunen att det är ett väsentligt samhällsintresse att möjliggöra för bostäder i anslutning till Frillesås centrum. Detta samhällsintresse anser kommunen väger tyngre än behovet av att bevara jordbruksmarken.

Miljöbalkens rekvisit för ianspråktagande av jordbruksmark får anses beaktade även om det som efterfrågas i miljöbalken är utredning av annan mark än jordbruksmark.

Planbestämmelser

Utökad lovplikt för komplementbyggnader och komplementbostadshus enligt 9 kap 4a § PBL får enligt 9 kap 8 § endast införas i område som utgör en värdefull miljö. Den nu aktuella

2021-07-14

402-4912-2021

detaljplanens syfte är främst att möjliggöra nybyggnation inom ett idag obebyggt område. Länsstyrelsen anser att utökad bygglovsplikt enligt administrativ planbestämmelse a₁ därmed inte kan införas i den nu aktuella detaljplanen.

Planbestämmelse e₂ anger inte tydligt om max 20 m² komplementbyggnader och skärmtak avser total byggnadsarea för dessa per bostadsenhet. Det går även att tolka bestämmelsen som att det är tillåtet att bygga både komplementbyggnad och skärmtak och att dessa får ha en maximal byggnadsarea om 20 m² vardera.

Område SB och de B-områden som inte omfattas av bestämmelse e₂ saknar reglering av storlek på komplementbyggnader.

Placeringsbestämmelse p₂ anger bl.a. att komplementbyggnad ska placeras 6,0 m från fastighetsgräns mot gata. 6 meter är ett mått som vanligtvis används för att möjliggöra biluppställning framför garage. I den nu aktuella detaljplanen förefaller de flesta komplementbyggnaderna bli för små för att kunna användas som garage eller carport och i flera lägen redovisar illustrationsplanen parkering på gata, som delvis hindrar infart för bil till bostadsfastighet. Med ett tillåtet kortare avstånd till gata för komplementbyggnad som inte används för garageändamål ges möjlighet att skapa mer friyta för utevistelse istället.

Länsstyrelsen erinrar om att skärmtak över entré, cykelställ etc inte genererar byggnadsarea enligt Svensk Standard 21054:2009, Area och volym för husbyggnader – Terminologi och mätregler.

Kartredovisning

Illustrationskartan bör justeras så att den redovisar ett utförande och maximalt utnyttjande som detaljplanen tillåter. Flera komplementbyggnader redovisas placerade för nära gräns. När alla byggnadsverk redovisas som volymer är det svårt att tolka vilken effekt tillåtna skärmtak ger.

Behovsbedömning

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att förslaget inte innebär betydande miljöpåverkan.

Övrigt

Yttranden från Lantmäteriet, Trafikverket och Statens geotekniska institut ska beaktas.

De som medverkat i beslutet

Beslutet har fattats av planarkitekt Josefine Carlsson med planarkitekt Peter Svlenius som föredragande.

Denna handling har godkänts digitalt och saknar därför namnunderskrift.

2021-07-14

402-4912-2021

Så här hanterar Länsstyrelsen personuppgifter

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

Kopia till:

Statens geotekniska institut