



Detaljplan för bostäder samt gång- och cykelväg inom Åsa 4:144 m.fl. i Åsa

Genomförande

Byggnadsnämnden beslöt den 2018-11-15 § 302 att genomföra granskning för detaljplaneförslaget. Detaljplaneförslaget har sänts till berörda myndigheter, nämnder, föreningar och sakägare för yttrande. Granskningstiden har löpt under tiden 2018-11-27 till 2019-01-02 och har varit tillgängligt i Stadshuset i Kungsbacka samt på kommunens hemsida.

Planförslaget syftar till att möjliggöra:

- Attraktivt och tryggt stråk mellan stationen, centrum och stranden
 - genom att anlägga gång- och cykelbana på banvallen
- Förtätning i centrum genom att komplettera med flerbostadshus för bättre underlag
 - till kollektivtrafik, kommersiell och offentlig service
- Lyfta karaktären på Åsa Stationsväg genom hänsyn till kulturmiljö och möjlighet till utveckling.
 - rätt markanvändning så även den kulturhistoriska delen kan utvecklas
 - flerbostadshus i 2 vån närmast kulturmiljön och 4 våningar mot berget

Sammanfattning

Under granskningstiden inkom 14 skrivelser. Inkomna synpunkter berör i huvudsak trafikföring, markmiljö och byggnadernas höjd i den östra delen av planområdet.

Framförda synpunkter har besvarats, vissa har kunnat beaktas genom mindre ändringar i planhandlingarna.

Inkomna synpunkter och förvaltningens kommentarer

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

Statliga och regionala myndigheter

1. Länsstyrelsen

Länsstyrelsens yttrande som kan aktualisera prövning.

Länsstyrelsen menar att området för befintlig planbestämmelse rörande avhjälpning av markföroreningar ska utökas och gälla inom hela planområdet.

Kommentar: Kommunen har adderat en generell bestämmelse på plankartan: *Startbesked får endast ges under förutsättning att markens lämplighet för användningen har säkerställts genom att en markförorening har avhjälpts eller en skydds- eller säkerhetsåtgärd har vidtagits. PBL (2010:900) 4kap 14§*

Länsstyrelsen anser att kommunen behöver införa en planbestämmelse i plankartan som säkerställer att riktvärdena för trafikbuller klaras vid nybyggnation.

Kommentar: Kommunen har lagt till en bestämmelse på plankartan: *För bostäder upp till 35 kvm är riktvärdet 65 dBA vid fasad, för bostäder större än 35 kvm är riktvärdet 60 dBA vid fasad. Om buller från spårtrafik och vägar ändå överskrider den ekvivalenta ljudnivån som anges ovan vid en bostadsbyggnads fasad, bör minst hälften av bostadsrummen i en bostad vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasad, och minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida där 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids mellan kl. 22.00 och 06.00 vid fasad. Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader.*

Länsstyrelsen anser att kommunen måste säkerställa i plankartan att bullernivåerna från industrin norr om planområdet klaras vid nybyggnation. Ett planerat bostadsområde klassas som zon B enligt Boverkets vägledning.

Kommentar: Kommunen har lagt till en bestämmelse på plankartan: *f₄ – Minst hälften av bostadsrummen ska orienteras mot ljuddämpad sida.*

Länsstyrelsen råd om tillämpning av PBL och miljöbalken.

Länsstyrelsen menar att kommunen behöver visa att rådighet över den mark som behövs för dagvattenhantering finns.

Kommentar: Fastighetsägaren ska uträtta sina egna anläggningar och har då rådighet över anläggningen och marken. Fastighetsägaren ska rena och fördröja dagvatten på kvarteretsmark. Förbindelsepunkt kommer upprättas till det kommunala dagvattennätet. Dagvattenutredningen har föreslagit hur dagvattenhanteringen ska ske, dessa ytor har dock inte lästs i plan.

Länsstyrelsen menar att om luftledningar kommer att finnas i planområdet behöver eventuell påverkan från elektromagnetiska fält kring luftledningar i området redovisas.

Kommentar: En dialog har förts med ledningsägaren. Befintlig luftledning i området är en likströmsledning vilka inte ger upphov till elektromagnetiska fält.

Länsstyrelsen tycker att det är positivt att kommunen har för avsikt att skydda byggnader genom rivningsförbud och varsamhetsbestämmelser. Rivningsförbud bör dock redovisas som ett r i planbestämmelserna istället för q.

Kommentar: Bestämmelser är ändrad och har nu beteckningen r.

Under planarbetet har en arkeologisk utredning tagits fram, inför planerad byggnation är det motiverat med arkeologisk förundersökning enligt 2 kap 12-13 § KML. Ansökan om tillstånd ställs till Länsstyrelsen.

Kommentar: Länsstyrelsen har i utlåtandet *Förnyad bedömning av resultat arkeologisk utredning enligt 2 kap 11 § Kulturmiljölagen (1988:950) inom Åsa 4:2 och 5:246 inför detaljplaneläggning, Åsa samhälle, Ölmevalla socken, Kungsbacka kommun, Hallands län*. daterar 2018-09-28, meddelat att de efter undersökningsrapportens inkommande har gjort bedömningen att fornlämningens kunskapspotential nu är uttömd och att det ut en arkeologisk synpunkt inte finns några hinder till att berört område tas i anspråk för avsett ändamål. Utlåtandet finns som en bilaga till detaljplanen.

Länsstyrelsen anser att våningsantal istället bör regleras med planbestämmelser avseende hur hög en byggnad kan bli. Varsamhets- eller utformningsbestämmelser kan istället användas utöver bestämmelse om höjd.

Kommentar: Kommunen har som komplement till bestämmelsen om våningsantal reglerat detaljplanen med nockhöjd och bedömer att det går att använda bestämmelsen om våningsantal när den kombineras med nockhöjd. Syftet med att bibehålla våningsantalet är att göra detaljplanen mer tillgänglig och lättolkad för allmänheten.

2. Lantmäteriet

Lantmäteriet har noterat att kommunen inte tagit hänsyn till tidigare yttrande angående boverkets rekommendationer om att inte använda våningsantal som planbestämmelse.

Kommentar: Se svar på Länsstyrelsen yttrande.

3. Räddningstjänsten

Räddningstjänsten noterar att synpunkter från samrådsyttrande har införts i planbeskrivningen och har ingenting att erinra mot beslut om detaljplan.

Kommentar: Noteras.

Sakägare

4. Ellevio

I samrådsredogörelsen har kommunen beaktat Ellevios synpunkter vid samrådet. I övrigt har Ellevio inget att erinra mot det upprättade planförslaget.

Kommentar: Noteras.

5. BRF Gästgiveriet i Åsa

Brf Gästgiveriet i Åsa anser att trafikföringen kring planområdet måste ses över och att vägen från Åsa stationsväg mot rondellen på Varbergsvägen, som föreslås i planprogrammet, behöver genomföras för att trafikföringen kring planområdet ska bli fungerande. De menar att kopplingen och dess utformning är avgörande för hur trafiken genom planområdet ska lösas och att detta borde utredas och tas med i planarbetet. Därutöver menar bostadsrättsföreningen att genomfartstrafiken bör flyttas från Åsa stationsväg till den planerade gång- och cykelvägen genom planområdet, vilket de också yttrade sig om i samrådsskedet.

Kommentar: Kommunen vidhåller sitt svar från samrådsredogörelsen där det förtydligas att gång- och cykelvägen inte är aktuell för biltrafik då kommunen ser risker med att det kan generera i ett ökat flöde då dragningen kan upplevas som en genväg. I frågan om kopplingen mellan Åsa stationsväg och rondellen på Varbergsvägen menar kommunen att detta är en fråga som kommer utredas inom ramen för senare detaljplan. Kommunen har fört en dialog med BRF Gästgiveriet genom ordförande och vice ordförande under ett möte den 5/12 2018. Under mötet förtydligades kommunens åsikter om att denna fråga kommer utredas i nästa detaljplan och att den inte i nuläget är aktuell då området inte ligger inom detaljplanens gränser.

6. Fastighetsägare till Åsa 4:14, Åsa 4:148, Åsa 4:158 och Åsa 4:111

Fastighetsägarna anser att kommunen inte har tagit hänsyn till den kulturhistoriska miljön genom anpassning av planerad bebyggelse. De anser att bebyggelsen i den östra delen av planområdet ska anpassas till kulturmiljön enligt skala, volym, placering och gestaltning. Kommunen har i granskningshandlingarnas planbeskrivning förklarat att bebyggelsen på östra sida anses avskilt från kulturmiljön och att utformningen av denna kan förhålla sig friare, det håller inte fastighetsägarna med om. De anser även att om byggnationen på östra sidan byggs enligt förslaget kommer det bedöva den nuvarande kulturhistoriska bebyggelsen och dominera landskapsbilden.

Kommentar: Kommunens bedömning är att hänsyn har tagits till den kulturhistoriska miljön genom att i västra delen av planområdet ha en hög ambitionsnivå för att bevara befintlig bebyggelse och dess närmiljö. Befintlig bebyggelse i västra delen har värden som i planen har skyddats genom rivningsförbud och bevarandeföreskrifter, ny bebyggelse har i västra delen reglerats med nockhöjd för att inte avsevärt påverka kulturmiljön. Kommunens bedömning kvarstår att

bebyggelsen på östra sidan är mer avskild från kulturmiljön. Bedömningen är att kulturmiljön och ny bebyggelse på västra sidan ligger längs med samma väg, Åsa stationsväg. Bebyggelsen på östra sidan avskiljs i och med gång- och cykelvägen och är dessutom belägen längs med annan väg, Övre villavägen.

Fastighetsägarna menar att de planerat antalet bilparkeringar är en felberäkning och kommer leda till att bilar felparkeras längs med gatorna.

Kommentar: Kommunens bedömning är att föreslaget parkeringstal är rimligt. I trafikutredningen har parkeringstalet tagits fram baserat på områdets lokalisering och vilken typ av bostäder som planeras. I lokaliseringen har områdets närhet till kollektivtrafik, centrum och olika servicefunktioner räknats in. Därefter har ett parkeringstal tagits fram. Som tidigare diskuterat är kommunens intention att inte uppmuntra till ett omotiverat användande av bil, därav kan ett mindre antal parkeringsplatser byggas i ett första skede för att sedan bygga ut fler platser efter behov.

Fastighetsägarna menar att åsikter i samrådsskedet inte har besvarats korrekt. Yttrandet rör att boende på Ekholms väg har framfört ett förslag om att stänga Åsa stationsväg för genomfart vid 90-graderskurvan.

Kommentar: För att kunna stänga av en befintlig genomfartsgata krävs det ytor för vändplats på båda sidorna om avgränsningen för att skapa tillkomst för exempelvis renhållningsfordon. I korsningen Åsa stationsväg/Kläppavägen är kommunens bedömning att dessa ytor inte finns tillgängliga. Det är väghållaren som initierar en eventuell avstängning, kommunen är inte väghållare då det är enskilt huvudmannaskap på allmän plats i Åsa.

7. Fastighetsägare till Åsa 4: 14

Fastighetsägare anser att i förhållande till planens lokalisering och bostadstyp är behovet av parkeringsplatser större än det p-tal som använts i planförslaget. Fastighetsägarna anser att felberäkningen kommer leda till att fler ställer sig längst med gatorna.

Kommentar: Se svar på yttrandet från Fastighetsägare till Åsa 4:14, Åsa 4:148, Åsa 4:158 och Åsa 4:111.

Fastighetsägarna poängterar att bullermätningen vid närliggande Återvinningscentral som utfördes av Tyréns AB varit undermålig. De menar att utredningen ej tagit hänsyn till de buller som orsakas vid byte av avfallcontainers och när föremål slängs i de tomma behållarna.

Kommentar: Kommunen bedömer att utredningen är genomförd enligt den metodik som används för verksamhetsbuller. Metodiken möjliggör att det går att beräkna olika scenarier utifrån ett mättillfälle och på så sätt räkna fram bullervärden vid olika tillfällen, beroende på besöksfrekvens eller liknande. Den nya bebyggelsen närmst återvinningscentralen, som detaljplanen möjliggör för, ska anpassas med hälften av bostadsrummen vända mot en ljuddämpad sida för att minska bullerpåverkan, detta har reglerats med en planbestämmelse i plankartan.

Fastighetsägarna betonar att planområdet bör ändras till kommunalt huvudmannaskap för allmän plats. De menar att exploateringen av Åsa tätort ändrar områdets karaktär vilket går emot PBLs avsikter om enskilt huvudmannaskap.

Kommentar: Som beskrivet i planbeskrivningens kapitel om huvudmannaskap har Kungsbacka kommun 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. I takt med att utbyggnad av kommunala vatten- och avloppsledningar genomförts har dock planerna successivt ändrats för att medge permanentboende. Med hänsyn till det stora antalet gällande planer 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.

Fastighetsägarna påpekar att flerbostadshusen bör anpassas till befintlig bebyggelsestruktur vad gäller kulturmiljö, skal, volym och placering för att inte ändra områdets karaktär.

Kommentar: Kommunens bedömning är att hänsyn har tagits till den kulturhistoriska miljön genom att i västra delen av planområdet ha en hög ambitionsnivå för att bevara befintlig bebyggelse och dess närmiljö. Befintlig bebyggelse i västra delen har värden som i planen har skyddats genom rivningsförbud och bevarandeföreskrifter, ny bebyggelse i västra delen har reglerats med nockhöjd för att inte avsevärt påverka kulturmiljön. Kommunens bedömning kvarstår att bebyggelsen på östra sidan är mer avskild från kulturmiljön. Bedömningen är att kulturmiljön och ny bebyggelse på västra sidan ligger längs med samma väg, Åsa stationsväg. Bebyggelsen på östra sidan avskiljs i och med gång- och cykelvägen och är dessutom belägen längs med annan väg, Övre villavägen.

Föreningar och organisationer

8. Ölmevalla Hembygds-gille

Ölmevalla Hembygds-gille menar att gestaltningen av bebyggelsen på östra sidan inte är utformad i samklang med den kulturhistoriska miljön. De anser att ny planerad bebyggelse bättre ska utformas för att stämma överens med befintlig bebyggelse i den kulturhistoriska miljön och att förtätning ska ske med bebyggelse som är variationsrik i sina nockhöjder utifrån befintlig skala, utformas med hållbara material, med färgskala enligt halländsk kulturmiljö samt sten och gruslagda gårdsmiljöer.

Kommentar: Kommunens bedömning är att hänsyn har tagits till den kulturhistoriska miljön genom att i västra delen av planområdet ha en hög ambitionsnivå för att bevara

befintlig bebyggelse och dess närmiljö. Befintlig bebyggelse i västra delen har värden som i planen har skyddats genom rivningsförbud och bevarandeföreskrifter, ny bebyggelse i västar delen har reglerats med nockhöjd för att inte avsevärt påverka kulturmiljön. Kommunens bedömning kvarstår att bebyggelsen på östra sidan är mer avskild från kulturmiljön. Bedömningen är att kulturmiljön och ny bebyggelse på västra sidan ligger längs med samma väg, Åsa stationsväg. Bebyggelsen på östra sidan avskiljs i och med gång- och cykelvägen och är dessutom belägen längs med annan väg, Övre villavägen.

9. Skolledningen Åsa Gårds pedagogiska

Skolledningen vill uppmärksamma kommunen över att tidigt i processen tänka på infrastrukturen i och kring skolområdet med tanke på skolbarn/elevs väg till och från skolan så att den blir trygg och säker. Det gäller så väl gång- som cykelväg.

Kommentar: Noteras.

Kommunala förvaltningar och nämnder

10. Nämnden för Kultur & Turism

Nämnden har inget att erinra mot förslag till detaljplan, Länsstyrelsen påpekande i sitt samrådsyttrande att rivningsförbud bör anges som ”r” och inte ”q” kan vara bra att följa.

Kommentar: Noteras, ”r” byts ut mot ”q” på plankartan.

11. Förvaltningen för Miljö & Hälsoskydd

Miljö och Hälsoskydds tidigare bedömning kvarstår, att riktvärdet för KM (Naturvårdsverkets generella riktvärden för känslig markanvändning) ska tillämpas för hela planområdet, det vill säga inte bara för tidigare handelsträdgård som kommer att bli kvartersmark för bostäder. Även den tidigare banvallen som skär tvärs igenom aktuellt planområde, och som ska omvandlas till gång/cykel-bana bör saneras så att halter underskrider KM.

Kommentar: En kompletterande miljöteknisk utredning har tagits fram och bilagts handlingarna (Norconsult, 2019). En administrativ bestämmelse som gäller för hela planområdet har lagts till med specifikationen - Startbesked får endast ges under förutsättning att markens lämplighet för användningen har säkerställts genom att en markförening har avhjälppts eller en skydds- eller säkerhetsåtgärd har vidtagits, enligt 4 kap. 14 § punkt 4 plan- och bygglagen.

I samband med framtida schaktarbeten bör kompletterande provtagning ske för att fastställa avgränsning i sid- och djupled. Schakt av förorenad jord är anmälningspliktig verksamhet och anmälan ska inlämnas och godkännas av Miljö & Hälsoskydd innan saneringsarbeten kan påbörjas.

Kommentar: Noteras.

Miljö & Hälsoskydd menar att det i planskedet är viktigt att göra plats för de dagvattenanläggningar som planeras att anläggas. Miljö & Hälsoskydd skulle gärna se att delar av den planerade parkeringsytan fick bestämmelsen n_1 – Marken får inte hårdgöras. Fördröjning i form av genomsläppliga parkeringsytor samt gröna tak ses som positivt.

Kommentar: Dagvattenutredningen har visat lämpliga platser för dagvattenhantering inom planområdet, dessa områden har inte låsts i plan. Fastighetsägaren behöver i genomförandet av detaljplanen visa att dagvatten går att hantera inom fastigheten. Användningen n_1 är lagd på de ytor som är nödvändiga för att klara dagvattenhanteringen.

Miljö & Hälsoskydd menar att riktlinjerna i utförd verksamhetsbulerutredning ska följas. De noterar att plankartan inte innehåller några riktvärden för buller och menar att det är viktigt att det i plan säkerställs att riktvärden understigs vid nybyggnation.

Kommentar: Kommunen har lagt till en bestämmelse på plankartan om att f_4 - *Minst hälften av bostadsrummen i varje bostad ska orienteras mot ljuddämpad sida.*

12. Förvaltningen för Teknik

Förvaltningen har varit delaktiga i planprocessen och har således inget att erinra mot förslaget.

Kommentar: Noteras

Övriga

13. Hallandstrafiken

Hallandstrafiken har inga synpunkter på planförslaget.

Kommentar: Noteras.

7. Privatperson

Personen uttrycker att hen blir upprörd och ledsen när hen ser planen. Åsa är ingen stad utan ett litet samhälle där inga höghus hör hemma. Om det ska byggas något bör det vara i gammaldags stil och max två våningar högt. Förslaget kommunen presenterar ser ut om det skulle vara en förort till Stockholm.

Kommentar: Noteras.

Ändringar

Plankarta

- Förteckningen för planbestämmelsen angående rivningsförbud har bytts från ”q” till ”r”.
- Acceptabla nivåer för trafikbuller och verksamhetsbuller har reglerats genom bestämmelsen *f³: Minst hälften av bostadsrummen i varje bostad ska orienteras mot ljuddämpad sida*
- Planbestämmelsen a har tagits bort och en generell bestämmelse som gäller för hela planområdet har lagt till. *Startbesked får endast ges under förutsättning att markens lämplighet för användningen har säkerställts genom att en markförening har avhjälppts eller en skydds- eller säkerhetsåtgärd har vidtagits, enligt 4 kap. 14 § punkt 4 plan- och bygglagen.*
- Alla byggrätter inom planområdet har fått en reglering om maximal nockhöjd.
- Bestämmelsen *p1 – Huvudbyggnad ska placeras minst 2 meter från tomten* har ändrats till *p1 – Huvudbyggnad ska placeras minst 2 meter från fastighetsgräns*
- Bestämmelsen *parkering – Parkering ska anordnas* har ändrats till *parkering – Parkering får anordnas*
- Bestämmelsen *v – Suterrängvång ska anordnas utöver högsta våningsantal* har ändrats till *v – Suterrängvåning får anordnas utöver högsta våningsantal.*
- Bestämmelsen *l – Markreservat för luftledning* har ändrats till *L – Markreservat för luftledningar.*
- Nockhöjd har utökats från 10 meter till 10,5 meter i nordöstra delen för att möjliggöra för angiven taklutning.
- Maximal byggnadsarea har utökats i nordöstra delen av planområdet för att möjliggöra för inglasade balkonger.

Planbeskrivning

- Åtgärderna vid sanering av förorenad mark har förtydligats.

Jenny Olsson

Verksamhetschef Plan

Elin Kajander

Planarkitekt



Kungsbacka kommun
Samhällsbyggnadskontoret
samhallsbyggnadskontoret
@kungsbacka.se

Granskningsyttrande över förslag till detaljplan för Åsa 4:144, Kungsbacka kommun

Ärendet

Planområdet är cirka 2 hektar stort och ligger norra delen av centrala Åsa.

Syftet med detaljplanen är att utveckla ett attraktivt stråk mellan Åsa station, centrum och stranden Vita sand genom att anlägga en gång- och cykelväg på den tidigare banvallen. Syftet är även en förtätning i centrum genom att planlägga för centrumändamål och bostadsändamål. Karaktären på Åsa stationsväg ska lyftas genom hänsyn till kulturmiljö och möjlighet till utveckling. Detaljplanen möjliggör för flerbostadshus i 2 våningar närmast de kulturmiljövärden som finns i planområdet respektive flerbostadshus i 4 våningar i öster.

Gällande regleringar

Området omfattas av fördjupningen av översiktsplanen för Åsa, FÖP Åsa, där centrumområdet är utpekad som ett utbyggnadsområde. Översiktsplanen har fyra huvudprinciper. Det ska skapas ett attraktivt stråk mellan Vita sand, centrum och Åsa station. Åsa ska ha en mångfald utav bostäder och företag. Åsa ska locka året om och orten ska gå från bilberoende till hållbara resor. I översiktsplanen anges riktlinjer för centrum. Banvallen ska utvecklas för bostäder, Åsa stationsväg ska inte bli en bakgata, vid detaljplaneläggning ska hänsyn tas till kulturhistorisk värdefull bebyggelse och centrum ska kompletteras med handel, verksamheter och bostadshus. Detaljplanen överensstämmer med översiktsplanen. Planområdet omfattas av tre gällande detaljplaner samt en fastighet i den södra delen som inte är planlagd.

Planförslaget berörs av riksintresse enligt MB 4 kap 2§ och 4§.

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 en detaljplan enligt förslaget kan komma att prövas.

Motiv för bedömningen

Länstyrelsen befarar att:

- det som föreslås blir olämpligt med avseende på hälsa eller säkerhet

Förorenat område

I planbeskrivningen sägs att för den före detta handelsträdgården rekommenderas sanering av det ytliga lagret av mulljord inom det verksamhetsområde där det bedrivits

odling. I detaljplanen finns ett mindre område i detaljplanens nordvästra hörn med beteckningen a. I plankartan står följande planbestämmelse för område med beteckningen a:

Utökad lovplikt, markens lämplighet för bostäder ska säkerställas och bygglov får inte ges förrän markförening har avhjälpst” - PBL (2010_900) 4kap 15§.

Länsstyrelsen anser att det område som har beteckningen a på plankartan är för litet i förhållande till det område inom handelsträdgården där halterna över nivån för känslig markanvändning (KM-MKM) redovisas i planbeskrivningen, figur 4 på sid 8.

Området längs den f.d. banvallen kommer inte att saneras. I planbeskrivningen sägs att: *Området runt banvallen ges i planförslaget användningen Gång- och Cykelväg. Avsikten är att de delar som enligt förening markundersökning innehåller förening inte ska ingå som kvartersmark för bostäder. Området ska kunna ligga kvar som det gör utan att större ingrepp behöver göras.*

Länsstyrelsen anser att följande planbestämmelse bör införas i detaljplanen och gälla hela planområdet:

Bygglov (eller startbesked) får endast ges under förutsättning att markens lämplighet för bebyggande har säkerställts genom att en markförening har avhjälpst eller en skydds- eller säkerhetsåtgärd har vidtagits på tomten, enligt 4 kap. 14 § punkt 4 plan- och bygglagen.

Trafikbuller

I samrådsredogörelsen har kommunen svarat följande angående trafikbuller:

”Kommunen bedömer att en bullerberäkning av trafikbullernivån inte är nödvändig. Det låga antalet om 500 fordon/dygn och Åsa Stationsvägs hastighetsbegränsning som gångfartsområde innebär att nivåerna ligger under behovet för utförande av en bullernivåberäkning, enligt boverkets rekommendationer.”

Länsstyrelsens synpunkter från samrådet kvarstår:

Kommunen har inte tagit fram någon trafikbullerutredning för de planerade bostäderna.

I 3 § förordningen (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader sägs att för bostäder upp till 35 kvm är riktvärdet 65 dBA vid fasad. För bostäder större än 35 kvm är riktvärdet 60 dBA vid fasad. Om buller från spårtrafik och vägar ändå överskrider den ekvivalenta ljudnivån som anges ovan vid en bostadsbyggnads fasad, bör minst hälften av bostadsrummen i en bostad vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasad, och minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida där 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids mellan kl. 22.00 och 06.00 vid fasad, enligt förordningen (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader. Detta bör säkerställas i planen.

Kommunen behöver säkerställa att riktvärdena för trafikbuller klaras genom att införas en planbestämmelse i plankartan avseende detta.

Verksamhetsbuller

Kommunen har tagit fram en utredning av verksamhetsbuller vid de planerade verksamheterna, Tyréns 2018-10-08. I den sägs följande:

Ljudet från en återvinningscentral innehåller mycket slag och dunsar vilket medför att ett strängare riktvärde än vad som är normalfallet tillämpas enligt Boverkets vägledning. För kvällar och helger då återvinningscentralen är öppen gäller därmed enligt Boverket, högst 40 dBA ekvivalent ljudnivå. Beräkningarna visar att ekvivalenta ljudnivåer på ca 47 dBA uppträder som mest vid det närmaste huset för den planerade bebyggelsen utan några bullerdämpande åtgärder. För att uppfylla riktvärden enligt ovan är en möjlighet att man bygger enligt vad Boverket kallar zon B vilket innebär att minst hälften av bostadsrummen är vända mot en tyst sida. Ett annan möjlig åtgärd är att placera en bullerskärm vid återvinningscentralens tomtgräns med en skärmhöjd på ca 3,5 m. Beräkningar visar att riktvärden för zon A med skärpning på 5 dBA kan klaras med denna åtgärd. Det medför att bostäder kan planeras fritt i området.

I planbeskrivningen sägs följande:

Vid nybyggnation ska därför byggnaderna anpassas för Zon B vilket innebär att bostäder accepteras under förutsättning att det finns tillgång till en ljuddämpad sida och att byggnaderna bulleranpassas. Byggnaden närmast verksamheten bör placeras med en långsida mot verksamheten för att skärma övriga delar av området och minst hälften av bostadsrummen inom varje lägenhet ska vara vända mot den ljuddämpade sidan. Det innebär då oftast genomgående lägenheter. Även uteplatser ska förläggas på den ljuddämpade sidan.

Länsstyrelsens synpunkter från samrådet kvarstår eftersom de skyddsåtgärder som redovisas i planbeskrivningen inte har säkerställts i planen.

Enligt 29 kap. 4 § andra stycket miljöbalken gäller att:

I fråga om ett villkor eller en bestämmelse om buller (bullervillkor) som har angetts i ett sådant tillstånd eller beslut som avses i första stycket 2 ska det förhållandet att en bostadsbyggnad är utsatt för omgivningsbuller i strid med bullervillkoret inte anses utgöra ett brott mot villkoret, om

- 1. byggnaden ingår i ett område med detaljplan eller omfattas av ett bygglov enligt plan- och bygglagen (2010:900),*
- 2. det i planbeskrivningen till planen eller i lovet har angetts beräknade bullervärden och omgivningsbullret inte överskrider dessa värden, och*
- 3. beräkningen av bullervärdena har gjorts med hänsyn till intresset att förebygga olägenhet för människors hälsa.*

Boverkets vägledning Industri- och annat verksamhetsbuller vid planläggning och bygglovsprövning av bostäder, rapport 2015:21 kan användas vid planläggning och byggande av bostäder i områden som är utsatta för buller från befintliga industrier och annan liknande verksamhet såsom hamnverksamhet. I vägledningen ges förslag till vilka ljudnivåer utomhus som bör föranleda kompensationsåtgärder som en ljuddämpad sida och annan bulleranpassning av byggnaderna.

I Boverkets vägledning anges vilka ljudnivåer som gör att ett område klassas som zon A, B eller C. Zon C innebär att bostadsbebyggelse är olämplig ur bullersynpunkt. Ett planerat bostadsområde klassas som zon B om den högsta ekvivalenta ljudnivå från industri/annan verksamhet som frifältsvärde utomhus vid bostadsfasad är högst 60 dBA dagtid vardag måndag-fredag kl. 06-18, högst 50 dBA kl. 22-06 samt högst 55 dBA övrig tid. I zon B bör bostadsbebyggelse kunna accepteras förutsatt att tillkommande bostadsbebyggelse får tillgång till en ljuddämpad sida och att byggnaderna bulleranpassas. I zon B bör bostadsbyggnader enligt vägledningen ha en ljuddämpad sida där ljudnivåerna uppfylls utomhus vid bostadens fasad samt vid en gemensam eller privat uteplats om en sådan anordnas i anslutning till byggnaden. De ekvivalenta ljudnivåer från industri/annan verksamhet som inte bör överskridas utomhus på ljuddämpad sida vid bostadsfasad och uteplats är 45 dBA dagtid kl. 06-18, 45 dBA kvällstid kl. 18-22 samt 40 dBA nattetid kl. 22-06.

Länsstyrelsen anser att det bör säkerställas med planbestämmelser i detaljplanen att ljudnivåerna från industrier och annan liknande verksamhet, inte överskrider kraven för zon B enligt Boverkets vägledning, samt att alla bostäder får tillgång till en ljuddämpad sida och uteplats där ljudnivåerna 45 dBA dagtid kl. 06-18, 45 dBA kvällstid kl. 18-22 samt 40 dBA nattetid kl. 22-06, inte överskrids. För att verksamheterna såsom återvinningscentralen, m.fl. inte ska riskera att bryta mot ev. tillstånd till miljöfarlig verksamhet eller förelägganden om skyddsåtgärder enligt miljöbalken, bör det som anges i 29 kap. 4 § andra stycket miljöbalken genomföras i detaljplanen.

Länsstyrelsen befarar inte att:

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

Råd om tillämpningen av PBL och miljöbalken

Dagvatten

Kommunen behöver visa att rådighet över den mark som behövs för dagvattenhantering finns.

Luftledning

Om luftledningar kommer att finnas i planområdet behöver eventuell påverkan från elektromagnetiska fält kring luftledningar i området redovisas. Elektromagnetiska fält i lokaler där människor vistas under en längre tid bör inte vara över 0,4 μ T (mikrotesla).

Kulturmiljö

Det är positivt att kommunen har för avsikt att skydda byggnader genom rivningsförbud och varsamhetsbestämmelser. Rivningsförbud står som q i planbestämmelserna men borde istället vara r. På sidan 10 i planbeskrivningen, under stycket Kulturmiljö, benämner man bebyggelseinventeringen som "Länsstyrelsens inventering från 2009". Arbetet med inventeringen var ett samarbete mellan länsstyrelsen, de halländska kommunerna och Kulturmiljö Halland.

Vid arkeologisk utredning 2017 enligt 2 kap 11 § KML påträffades boplatsslämningar från yngre brons- och äldre järnålder i planområdets sydöstra del (Jfr. 431-3377-16). Lokalen är registrerad som Raä Ölmevalla 196 i Riksantikvarieämbetets digitala fornlämningsregister FMIS (<http://www.fmis.raa.se/cocoon/fornsok/search.html>). Inför planerad byggnation är det motiverat med arkeologisk förundersökning enligt 2 kap 12 - 13 §§ KML. Syftet med denna antikvariska insats är att klarlägga fornlämningens karaktär, omfattning, komplexitet och tidsställning. Ansökan om tillstånd till arkeologisk förundersökning ställs till länsstyrelsen.

Planbestämmelser

Planbestämmelser om våningsantal bör istället regleras med planbestämmelser avseende hur hög en byggnad kan bli. Varsamhets- eller utformningsbestämmelser kan istället användas utöver bestämmelse om höjd om det är upplevelsen eller utseendet av antal våningar på en byggnad som eftersträvas.

Hans Bergfast

Ida Cronquist

Detta yttrande har godkänts digitalt och saknar därför namnunderskrifter.

Så här hanterar vi dina personuppgifter

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