



GRANSKNINGSUTLÅTANDE

Detaljplan för centrumutveckling inom Nötegång 1:116, Särö

Genomförande

Verksamhetschef för planavdelningen beslöt 2020-12-21 Tjm § 3 enligt delegation från byggnadsnämnden att genomföra granskning av detaljplaneförslaget. Detaljplaneförslaget har varit utställt för granskning i Stadshuset i Kungsbacka under tiden 5 januari till 26 januari 2021.

Planförslaget har under samma tid sänts till berörda myndigheter, nämnder, föreningar och sakägare för yttrande.

Planförslaget syftar till att möjliggöra för detaljhandel och centrumverksamhet i Särö centrum.

Sammanfattning

Under granskningstiden inkom 10 skrivelser. Inkomna synpunkter berör i huvudsak placering av komprimator och återvinning. Övriga synpunkter finns på Samhällsbyggnadskontoret.

Kontoret har bedömt att planförslaget ska revideras. Revideringen innebär att plankartan uppdaterats genom att en mindre bit av byggrätten tagits bort i nordvästra delen med hänsyn till befintliga ledningar och att en egenskapsgräns tagits bort som inte fyllde något syfte. Planbestämmelsen b₁ har tagits bort i samråd med Räddningstjänsten storgöteborg och bestämmelsen I har kompletterats med att utöver angivet våningsantal får vind eller våning byggas men endast inredas för teknikrum. Planbeskrivningen har förtydligats gällande byggnation av plank och spalje på u-område.

Framförda synpunkter har i övrigt kunnat beaktas genom mindre ändringar i planhandlingen. Eftersom revideringen inte innebär någon väsentlig ändring av förslaget erfordras inte någon ny granskning. Någon ändring av detaljplanen föreslås inte.

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

Länsstyrelsen har inga synpunkter.

2. Lantmäteriet

Lantmäteriet har inga synpunkter.

3. Trafikverket

Trafikverket anser att den ökningen i byggrätt inte kommer påverka det statliga vägnätet på ett negativt sätt.

4. Statens geotekniska institut (SGI)

SGI har inga synpunkter

Sakägare

5. Ellevio

Ellevio har inget mer att erinra utöver det yttrande som gjordes i samband med samrådet samt i efterföljande samtal.

6. Fastighetsägare till Nötegång 1:122

Fastighetsägaren anser att plats för återvinning och komprimering skall hägnas in och vara låst, framförallt om angränsade mark i söder i framtiden exploateras för bostäder och/eller verksamheter. Det måste finnas fungerande lösningar för detta trots eventuella ledningar i mark. Inhägnaden bör vara täckt, t.ex. målat plank i kulör lika ny fasad för att man inte skall se skräpet men också för att det inte skall blåsa omkring i området, och för att obehöriga inte skall vistas i detta område för återvinning och komprimering.

Kommentar:

Detaljplanen möjliggör för att både återvinning och komprimering kan inhägnas med något typ av staket eller spaljé. Fastighetsägare har låtit meddela att de avser att hägna in både återvinning och komprimator med antingen plank eller spaljé. Förutsättningen för konstruktion ovanpå ledningar är att dessa inte skadas och att den enkelt kan tas ned vid behov.

6. Fastighetsägare till Nötegång 9:3

Fastighetsägaren anser att verksamheten påverkar deras fastighet genom olika störningar varför detaljplanen bör ändras.

Befintlig verksamhet ger idag upphov till buller i form av ventilation, fläktsystem och transporter med lastning och lossning. Kommunen skrev år 2010 att verksamheten tar emot mellan 8-12 lastbilar per dag, något som ökat sedan dess. Fastighetsägaren har varit i kontakt med Miljö & Hälsoskydd och påtalat att verksamheten är störande varpå ingen förändring skett.

Det framgår inte av detaljplan om boendemiljön kommer påverkas av planförslaget. Verksamheten kommer fortsatt att påverka omgivningen med buller från ventilation, fläktsystem och transporter samt tillkommande komprimator. Vid ombyggnation bör fläktsystem och lastintag med mera placeras åt norr eller öster för att minska påverkan på boenden.

Vidare motsätter sig fastighetsägaren föreslagen nockhöjd på 8 meter då detta inskränker på utsikten men även eventuella skyltar och belysning har en negativ påverkan vilket fastighetsägaren påverkas av i dagsläget. Dessutom passar det inte in i miljön i Särö centrum. Det är positivt att Särö centrum förnyas och då borde man även försöka förbättra miljön för allas hälsa.

Kommentar:

I samband med att detaljplanen varit utställd på samråd har miljö & hälsoskydd lämnat synpunkter angående buller. I samrådsredogörelsen förtydligades att nya fläktar ska installeras vilka avger buller på 40 dBA på cirka 10 meters avstånd. Både fläktsystem och ventilation kommer att byggas in undantaget en fläkt som placeras på taket. Befintlig lastbrygga kommer att byggas in vilket gör att lossning och lastning inte kommer påverka omgivningen. Således kommer boendemiljön att förbättras för de boende i området. Att placera fläktar och lastintag norr- eller österut anses inte vara lämpligt med tanke på befintlig verksamhet öster om planområdet och för att norrsidan utgör entrén till Särö centrum.

Vid framtagandet av planförslaget har kommunen i dialog med fastighetsägare kommit fram till en lämplig placering av komprimatorn. Att placera komprimatorn på annan plats anses ej lämplig med tanke på befintliga ledningar samt att annan placering med stor sannolikhet kommer ha en större omgivningspåverkan än föreslagen placering. För att minska omgivningspåverkan kan komprimatorn omgärdas av spalje alternativt plank. Fastighetsägare har låtit meddela att de avser att hägna in både återvinning och komprimator. Förutsättningen för konstruktion ovanpå ledningar är att dessa inte skadas och att den enkelt kan tas ned vid behov.

Detaljplanen möjliggör för en nockhöjd på 8 meter. Befintlig detaljplan möjliggör för en byggnadshöjd på 6 meter. Byggnadshöjden tar dock inte hänsyn till takkonstruktionens högsta punkt utan utgår istället från där vägg möter takutsprång. Därför blir byggnadshöjden något missvisande. Enligt befintlig detaljplan är det möjligt att bygga så högt som 9,6 meter om taket förses med 45 graders vinkel. Fastighetsägaren har i ritningar redovisat att befintlig byggnad på ställen kommer höjas något men att den högsta punkten kommer vara 6,7 meter. Dock ska det framhållas att detaljplanen fortsatt tillåter en nockhöjd på 8 meter. Vidare har fastighetsägaren låtit meddela att skyltar ej ska placeras på tak. Skyltar ska i övrigt följa Kungsbacka kommuns skyltprogram.

Kommunala förvaltningar och nämnder**8. Teknik**

Förvaltningen för Teknik anser att gränsen för vilken mark som får bebyggas ska korrigeras. Inga byggnader bör uppföras inom 3 meter från dagvattenledningen i västra delen av planområdet. Dagvattenledningen har en stor dimension (1400 BTG) och är mycket viktigt för dagvattenhanteringen. Därför måste den vara lättåtkomlig.

Förvaltningen för Teknik anser även att inga nya byggnader bör uppföras närmare vattenledningarna i öster än befintlig byggnad. Vattenledningarna är av sprött material och därför bör det specificeras i planebeskrivningen att fastighetsägare ansvarar för att ledningarna inte

skadas i samband med eventuell byggnation. I övrigt har förvaltningen för Teknik inga synpunkter.

Kommentar:

Plankarta och planbeskrivning ändras utifrån Teknicks yttrande. Yttrandet har i sin helhet skickats till fastighetsägare.

9. Miljö & Hälsoskydd

Förvaltningen har inte synpunkter

Övriga

10. POSAM

POSAM konstaterar att det handlar om att byta ut nuvarande Hemköpsbyggnaden mot en ny enplansbyggnad med i huvudsak samma ändamål. Tillgängligheten för äldre och handikappade kommer att bevakas i samband med den kommande bygglovsprövningen. POSAM har i övrigt inga synpunkter.

Ändringar

Plankarta

- *Byggrätten har minskat något i den nordvästra delen med anledning av säkerhetsavstånd till befintliga ledningar.*
- *En egenskapsgräns i plankartan sydöstra hörn har tagits bort då denna gräns inte fyllde någon funktion.*
- *Planbestämmelsen b₁ har tagits bort då bestämmelsen inte anses nödvändig.*
- *Planbestämmelsen I har kompletterats med information om att utövar angivet våningsantal får vind eller våning byggas men endast inredas för teknikrum.*

Planbeskrivning

- *Avsnittet Övergripande gestaltungsprinciper för bebyggelse har uppdaterats med text om att återvinning och komprimator bör inhägnas med antingen spalje eller plank.*
- *Avsnittet Farligt gods under Hälsa och säkerhet har förtydligats.*
- *Texten gällande Vatten och avlopp under avsnittet Teknisk försörjning har uppdaterats med information om att fastighetsägaren ansvarar för att ledningar inte skadas i samband med eventuell byggnation.*
- *Avsnittet gällande planbestämmelser har uppdaterats utifrån ändringar i plankartan.*
- *Mindre justeringar av text.*

Ida Lennartsson
Verksamhetschef Plan

Björn Vikström
Planarkitekt

Granskningsyttrande över förslag till detaljplan för verksamheter inom Nötegång 1:116, Särö, Kungsbacka kommun

Synpunkter på sådant som kan aktualisera prövning

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap 10 § PBL och nu kända förhållanden att ett antagande av en detaljplan enligt förslaget inte kommer att prövas.

Motiv för bedömningen

Prövningsgrunder enligt PBL 11 kap. 10§

Länsstyrelsen befarar inte att:

- riksintresse enligt miljöbalken påtagligt kommer att skadas,
- strandskydd enligt 7 kap miljöbalken (MB) upphävs i strid med gällande bestämmelser
- reglering av mellankommunala frågor inte samordnas på ett lämpligt sätt,
- miljökvalitetsnormer enligt miljöbalken inte iakttas,
- det som föreslås blir olämpligt med avseende på hälsa och säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion.

Råd enligt 2 kap. PBL

Länsstyrelsen har inga synpunkter.

De som medverkat i beslutet

Beslutet har fattats av planarkitekt Anna Nilsson med planarkitekt Josefine Carlsson som föredragande.

Denna handling har godkänts digitalt och saknar därför namnunderskrift.

Så här hanterar länsstyrelsen personuppgifter

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