



GRANSKNINGSUTLÅTANDE

Detaljplan för del av Skårby 6:19 m fl, Björkris 2 a

Genomförande

Byggnadsnämnden beslöt 2020-06-25 § 151 att genomföra granskning av detaljplaneförslaget. Detaljplaneförslaget har varit utställt för granskning i stadshuset i Kungsbacka och på Kungsbackas hemsida under tiden 18 augusti till 16 september 2020.

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

Planförslaget syftar till att möjliggöra för byggnation av cirka 800 bostäder, förskola/skola med tillhörande idrottsbana, park och en lokal för kultur och fritid. Området ligger nära Hede station och det strategiska läget ska tas tillvara genom bra kopplingar för gång och cykel till stationen och till annan närliggande service.

Sammanfattning

Under granskningstiden inkom 19 skrivelser. Inkomna synpunkter berör i huvudsak konsekvenser av stabiliseringsåtgärder för parken vid Kungsbackaån, bestämmelsen för lägsta golvhöjd, formalia kring hur bestämmelser redovisas på plankartan samt möjliga placeringar av nätstationer.

Kontoret har bedömt att planförslaget ska revideras. Revideringen innebär att detaljplanen delas upp i två delar inför antagande. Den västra delen av detaljplanen skickas för antagande, medan den del av detaljplanen som kräver en tillståndprocess för åtgärder i parken vid Kungsbackaån, den östra delen av detaljplanen, inväntar den processen. De olika detaljplanerna som kallas för *Björkris 2a* och *Björkris 2b* är för sitt genomförande inte beroende av varandra. Om kommentarerna nedan endast gäller en av detaljplanerna specificeras detta vid behov i texten. Detta granskningsutlåtande gäller för Björkris 2a. Eventuell revidering av detaljplan för Björkris 2b kommer specificeras i det granskningsutlåtandet.

Detaljplan för Björkris 2a revideras enligt den förprojektering som är gjord vilket innebär att planområdet minskar något där parkstråket gränsar mot skogen. 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.

Det finns inga kvarstående erinringar från sakägare.

Vidare föreslås yttrande nummer 5 från Polismyndigheten översändas till förvaltningen för Teknik samt yttrande nummer 13 från Miljö & Hälsoskydd skickas vidare till förvaltningen för Service för kännedom. Samtliga yttranden översänds till exploitören för kännedom.

Inkomna synpunkter och förvaltningens kommentarer

Inkomna synpunkter har sammanfattats nedan. Personnamn anges inte. Samtliga synpunkter finns tillgängliga på Samhällsbyggnadskontoret. Länsstyrelsens yttrande återges i sin helhet.

Statliga och regionala myndigheter

1. Länsstyrelsen

Ärendet

Planområdet ligger i norra Kungsbacka, norr om bostadsområdet Björkris etapp 1. Planområdet består idag av jordbruksmark på cirka 20 hektar. Även gårdsmiljö och skogsbryn ingår i planområdet.

Uppdraget innebär att det skapas en ny stadsdel som kommer att inrymma cirka 800 bostäder samt den tillhörande samhällsservice som krävs för antalet bostäder. Området ska ha en varierad bebyggelse både i höjd, byggnadstyp och upplåtelseform samt goda möjligheter till att integrera småskaliga verksamheter i bostadskvarteren.

Länsstyrelsen har lämnat samrådsyttrande den 28 februari 2019 (dnr 402-375-19).

Synpunkter på sådant som kan aktualisera prövning

Länsstyrelsen 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.

Länsstyrelsen befarar att:

- riksintresse enligt miljöbalken riskerar att skadas (Natura2000-området)
- strandskydd enligt 7 kap miljöbalken (MB) upphävs i strid med gällande bestämmelser
- miljö kvalitetsnormer enligt miljöbalken inte iakttas,
- det som föreslås blir olämpligt med avseende på hälsa och säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion.

Se utvecklad bedömning under kommande rubriker. Samtliga ingripandegrunder är kopplade till det föreslagna utbyggnadsområdet öster om Göteborgsvägen.

Natura 2000 (riksintresse)

Kommunen anger att de bedömer att planen inte kommer innebära betydande påverkan på Natura 2000-området Kungsbackafjorden. Det saknas dock ett resonemang om planens påverkan på

Natura 2000-området i kombination med andra etableringar och planerade verksamheter. En utredning av den kumulativa påverkan på Kungsbackafjorden efterfrågades i samrådsskedet och behöver diskuteras för att den aktuella planens påverkan ska kunna bedömas.

Kommentar: Den del av detaljplanen som angränsar till Kungsbackaån, Björkris 2b, inväntar tillståndsprocesser och prövningar innan antagande av detaljplanen.

Strandskydd

Kommunen anger i planen att de planerar upphäva strandskyddet utanför 40 meter från Kungsbackaån. Som särskilda skäl för detta anger de att åtgärden behövs för att tillgodose ett stort allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området. De hävdar vidare att det är ett stort allmänt intresse att bygga bostäder i anslutning till tätorten. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att det är ett angeläget allmänt intresse att bygga bostäder men menar att det är fullt möjligt att tillgodose detta behov utanför strandskyddat område. Större delen av planlagt område ligger utanför strandskyddat område och möjligheter finns att fortsätta den exploateringen norrut väster om Göteborgsvägen istället för öster om närmare ån och därmed inte påverka strandskyddet runt Kungsbackaån. Även delar av området öster om vägen skulle kunna bebyggas utanför strandskyddsområde då det är ca 170 meter från strandlinjen till vägen i de norra delarna, om det tillåts geotekniskt och med hänsyn till översvämningar.

Länsstyrelsen anser att särskilda skäl för att upphäva strandskyddet utmed Kungsbackaån i det här området saknas. Den lokaliseringstudering som är gjord är begränsad till området kring Hede station och tämligen snäv. Då naturvärdena i Kungsbackaån är så pass höga krävs det att kommunen tydligt visar att man uttömt alla andra alternativ för syftet att anlägga bostäder i andra delar av Kungsbacka stads närområde eller i kommunen i stort. Detta för att man skall kunna anse att det finns särskilda skäl för att upphäva strandskyddet.

Vidare bidrar strandskyddet i det här fallet med att säkerställa att ingen negativ påverkan på Kungsbackaån sker. Ett upphävande av strandskyddet skulle därför kunna innebära att syftet med strandskyddet motverkas. Kommunen planerar även att behålla strandskyddet närmast ån (40 meter). Det kommer då krävas strandskyddsdispens för att anlägga de erosionsskydd som föreslås för att byggnation enligt planen skall kunna ske. Att dispens kan medges behöver säkerställas innan planen antas då delar av planen inte kan genomföras om dispens inte medges. Länsstyrelsen ser att det kan bli svårt att få dispens för åtgärderna då naturvärdena i Kungsbackaån riskerar att på ett betydande sätt påverkas negativt om de genomförs.

Kommentar: Den del av detaljplanen som berörs av strandskydd, Björkris 2b, inväntar tillståndsprocesser och prövningar innan antagande av detaljplanen. Inför tillståndsprocessen så kommer planens påverkan på Kungsbackaåns naturvärden att utredas ytterligare.

Miljö kvalitetsnormer

Länsstyrelsen bedömer att det finns en risk att planen, i kombination med andra pågående och planerade planarbeten, kommer ha en negativ inverkan på miljö kvalitetsnormerna för vatten. Till exempel så är kvalitetsfaktorerna ”vattendragets närområde” och ”svämplanets struktur och funktion” idag klassade som otillfredsställande. Båda dessa faktorer riskerar att försämrats ytterligare om man genomför de planerade erosionssäkrande åtgärderna samt bebygger inom

Kungsbackaåns strandskyddsområde. Erosionssäkrande åtgärder riskerar även att förändra erosionsbilden och flytta problemet till en annan del av området som då kan få ökad erosion vilket också kan inverkan negativt på kvalitetsfaktorerna och åns naturvärden.

Kommentar: Den del av detaljplanen som angränsar till Kungsbackaån, Björkris 2b, inväntar tillståndsprocesser och prövningar innan antagande av detaljplanen.

Risk för översvämning

Enligt Boverkets tillsynsvägledningen till Länsstyrelserna om översvämning bör ny sammanhållen bebyggelse lokaliseras till områden som inte hotas av översvämning från sjöar, hav och vattendrag. Ny sammanhållen bebyggelse bör som grundregel lokaliseras över beräknad högsta nivå och effekten av ett förändrat klimat under bebyggelsens förväntade livslängd behöver beaktas.

För bebyggelsen öster om Göteborgsvägen finns översvämningsrisk. Kommunen har infört två planbestämmelser med anledning av detta. Den ena bestämmelsen reglerar att lägsta golvhöjd ska vara + 5 meter, den andra reglerar lägsta höjd på gata som saknar alternativ väg för räddningsfordon ska vara +4,6 meter.

Länsstyrelsen anser att höjdsättning i planer alltid bör utgå från ett angivet höjdsystem för att undvika tolkningsutrymme. Som planen ser ut idag är den otydlig avseende vilken höjd som avses.

Sedan detaljplanen var på samråd har MSB kommit med ny översvämningskartering för Kungsbackaån. Det har även kommit några regeringsbeslut i frågor som liknar de i detaljplanen. Regeringsbesluten handlar om planer som har upphävts av länsstyrelsen och därefter överklagats till regeringen. Inför regeringsbesluten har både Boverket och MSB yttrat sig och deras resonemang är intressanta för aktuellt ärende. I dessa anser man inte att det är tillräckligt att sätta en lägsta höjd för golv. En planbestämmelse om en lägsta nivå för färdigt golv innebär inte något krav på att huskonstruktioner ska vara vattentåliga under den nivån. Den lägsta nivån för färdigt golv måste sättas högre än den befarade översvämningsnivån, med en marginal som ger ett tillräckligt utrymme för översvämningskänsliga delar av grundläggningkonstruktioner. Översvämningsrisker kan inte enbart hanteras med bestämmelser om utförande, som t.ex. om höjd på färdigt golv. De regeringsbeslut som hänvisas till är Fi2019/01247/SPN och Fi2019/1235/SPN.

I aktuell detaljplan är det ett krav att parkeringsplatserna anläggs i garage och att garagen får sticka upp max 1 meter över angränsande marknivå. Det innebär att risken för översvämning i garagen är stor. Det innebär också att planen är något otydlig då kraven på parkeringsgarage gäller där lägsta golvhöjd är + 5 meter. Är garagegolv undantagna? Planen saknar helt resonemang kring om det är lämpligt eller ens möjligt att uppföra garage i detta läge, inte heller vad som krävs för skydd för att det ska vara lämpligt med källargarage i området. Garage och husgrunder innehåller normalt elinstallationer och annat som är känsligt för översvämning. Om sådana funktioner översvämmas kan det leda till stora skador på materiel och egendom.

Länsstyrelsen bedömer att det som föreslås öster om Göteborgsvägen kan bli olämpligt med avseende på risken för översvämning. Kommunen har inte redovisat vilka risker som finns för

översvämning och har inte säkerställt att planens genomförande inte kommer innebära en stor risk för översvämning. Länsstyrelsen anser att det inte är helt säkerställt att en översvämning inte kan få till följd att källaren översvämmas. Kommunen har inte tillräckligt förklarat eller redovisat hur källaren och byggnadernas konstruktion kan ges ett fullgott skydd i ett mycket översvämningsdrabbat läge.

Kommentar: Den del av detaljplanen som berörs av översvämningsrisk, Björkris 2b, inväntar tillståndsprocesser och prövningar innan antagande av detaljplanen. Eftersom hela Björkris 2a ligger utanför beräknat högsta flöde (BHF) tas bestämmelserna om lägsta golvhöjd samt lägsta nivå på gata inte med i denna detaljplan. Formuleringen av bestämmelsen om lägsta golvhöjd kommer att omformuleras för att bli tydligare men ändringen görs i detaljplanen för Björkris 2b eftersom bestämmelsen inte är relevant för Björkris 2a. Under plankartan står det vilket höjdsystem som använts (*RH 2000*).

Stabilitet (Hälsa och säkerhet)

För att kvarteren öster om Göteborgsvägen ska kunna bebyggas och för att parkmarken ska kunna anläggas krävs stabilitethöjande åtgärder samt erosionsskydd på naturmarken mot Kungsbackaån. Åtgärderna säkerställs inte i detaljplanen. Åtgärderna kan komma att kräva tillstånd samt strandskyddsdispens. Om en sådan prövning inte bifalls kan inte delar av planen genomföras. En sådan prövning bör därför vara klar innan detaljplanen antas.

Kommentar: Den del av detaljplanen som berörs av stabilitethöjande åtgärder samt erosionsskydd mot Kungsbackaån, Björkris 2b, inväntar tillståndsprocesser och prövningar innan detaljplanen antas.

Länsstyrelsen befarar inte att:

reglering av mellankommunala frågor inte samordnas på ett lämpligt sätt.

Kommentar: Noteras.

Råd om tillämpningen av PBL och MB

Groddammar

Kommunen anger att de dammar som togs upp i samrådsskedet ligger utanför planområdet. Hänsyn måste dock tas till dem och eventuell påverkan som ett genomförande av planen kan ha på dem bör beskriva. Om dammarna kommer påverkas, till exempel genom dränering, och där finns groddjur kan det krävas dispens från artskyddsförordningen för att få genomföra delar av detaljplanen. Eventuell påverkan på dammarna måste utredas innan byggnation kan ske. Att byggnation kan ske bör säkerställas innan planen antas.

Kommentar: Kommunen gör bedömningen att de gamla bevattningsdammarna ligger på så pass stort avstånd från planområdet och dessutom så pass högt upp i terrängen att det är ytterst osannolikt att de kommer påverkas negativt byggnationen.

Havsnejonöga i Kungsbackaån

Kungsbackaån är ett mycket värdefullt vattendrag med höga naturvärden, inte minst som lekplats för havsnejonöga. Vattendraget är redan idag kraftigt påverkat av byggnation i närområdet. I planförslaget finns erosionsskydd med som förslag till åtgärder för att möjliggöra byggnation nära vattendraget på grund av att marken består av instabil lera. Ett anläggande av erosionsskydd till exempel i form av schaktning inom strandzonen, släntning av kanten på vattendraget eller stensättning innebär att området som habitat för havsnejonöga riskerar att förstöras. Detta antingen genom direkt exploatering eller indirekt genom ändrade strömförhållanden. Artens förekomst är extremt hotad i hela landet med mycket dålig framgång på sina lekområden de senaste åren. Förra året kunde lek endast konstateras i två vattendrag i Halland. Även artens världspopulation är hotad vilket innebär att det är ytterst viktigt att varje potentiellt habitat bevaras. Larverna av havsnejonöga lever flera år i sediment i strandzonen innan de vandrar ut i havet. Dessa påverkas direkt genom åtgärder i strandzonen.

Sverige är bundna gentemot EU att säkerställa gynnsam bevarandestatus för havsnejonöga. Länsstyrelsen befarar att detta kraftigt försvåras om man negativt påverkar populationen i Kungsbackaån vilket är ofrånkomligt vid anläggande av erosionsskydd i strandzonen. Länsstyrelsen anser att man ej bör tillåta erosionsskyddsåtgärder som påverkar strandzonen utmed delar av Kungsbackaån som har potential att hysa havsnejonöga. Det går enligt den geotekniska undersökningen att undslippa extra skyddsåtgärder om man låter bli att bebygga närmare än 40 meter från ån. Detta gynnar även områdets potential som grön korridor för djur och växter.

Kommentar: Den del av detaljplanen som berör Kungsbackaån, Björkris 2b, inväntar tillståndsprocesser med fördjupade utredningar kring detaljplanens påverkan på Kungsbackaån innan detaljplanen antas.

Sociala frågor

De punkter angående sociala frågor och trygghet som framfördes av Länsstyrelsen har till största delen beaktats. Kommunen har på ett bra sätt ändrat och/eller utvecklat planbeskrivningen utifrån givna råd.

I sitt yttrande gav Länsstyrelsen rådet att ”I förslaget till framtida kollektivtrafikssträckning bör den eventuella målpunkten rekreationsområdet i väst inräknas, då även på grund av att lägenhetshus med många bostäder är placerade i dess närhet”. Detta råd har inte resulterat i någon ändring i planbeskrivningen. Inte heller kan länsstyrelsen hitta någon kommentar från kommunen kring frågan i samrådsredogörelsen. Rådet kvarstår då det är av särskild vikt på grund av den planerade bebyggelsen och tillgängligheten till rekreationsområdet.

Kommentar: Det är Hallandstrafiken som råder över kollektivtrafiksträckningar. Sträckningen för en eventuell framtida busslinje är satt i samråd med Hallandstrafiken som menar att en dragning längre in i område inte kommer att vara aktuell. Den föreslagna sträckningen är särskilt studerad för att ha tillräckliga dimensioner och svängradier för busstrafik. Kommunen ser det också som positivt om bussen kan gå förbi skolan inom detaljplaneområdet och även vård- och omsorgsboendet som planeras norr om Björkris 2a.

Planens syfte

Planens syfte är väsentligt att förstå när planen ska tolkas exempelvis vid bedömning av bygglovsansökningar och speciellt då det gäller att bedöma avvikelser från planen. En detaljplans syfte bör förklara anledningen till detaljplanen och vad planen avser att uppnå. Planens syfte avgör vilka planbestämmelser som kan användas. Länsstyrelsen anser att syftet i aktuell detaljplan är vagt formulerad vilket kan försvåra hantering av bygglov inom området.

Kommentar: Syftet får en egen rubrik i planbeskrivningen vilket ökar tydligheten något.

Biotopskydd

Det anges på plankartan i bestämmelsen n4 att öppningar för korsande gång- och cykelväg får göras i stenmuren. Men de två vägar som korsar muren har beteckningen "GATA". Plankartan bör uppdateras för tydlighet kring vad som gäller.

Kommentar: Kommunen har valt att inte använda bestämmelsen n4 där "GATA" korsar muren eftersom man redan nu vet var dessa gator kommer att placeras. Placeringen av gång- och cykelvägar är mer osäker då dessa kan förläggas var som helst inom "PARK". Dispens från biotopskyddet kommer att sökas för de initiala åtgärderna. Planbestämmelsen är tänkt att utgöra ett extra skydd av muren eftersom biotopskyddet upphör att gälla då muren inte längre ligger i ett öppet jordbrukslandskap.

Buller

För att skapa tysta miljöer finns planbestämmelsen att byggnader ska sammanbyggas längs några av gatorna i området. Om de behöver sammanbyggas till en viss höjd för att bullernivåerna ska klaras bör en lägsta nivå regleras.

Kommentar: Eftersom syftet med bestämmelsen är formulerat på plankartan anser kommunen att bestämmelsen är tillräckligt tydlig i kombination med den allmänna bestämmelsen om skydd mot störningar. Att riktlinjerna i bullerförordningen efterlevs följs upp i bygglovskedet.

Parkeringsplatser

Länsstyrelsen anser att parkeringsnormen i området (1,2 parkeringsplatser/bostad i flerbostadshus och 1,8 parkeringsplatser/bostad i enbostadshus) är hög. I ett så kollektivtrafiknära läge borde antalet parkeringsplatser kunna minskas ytterligare.

Kommentar: Parkeringsnormen är satt med hänsyn till omgivande bebyggd miljö i exempelvis Björkris etapp 1 för att inte skapa problem med parkering i dessa områden. Dock finns det sedan tidigare beskrivet i planbeskrivningen att normen kommer behöva diskuteras vidare i bygglovskedet, detta förtydligas ytterligare.

Planbestämmelser

I området planläggs för flerbostadshus och fristående eller sammanbyggda en- eller tvåbostadshus. En annan bestämmelse reglerar att bebyggelsen mot några gator ska sammanbyggas för att skapa tysta sidor mot gården. Samtidigt finns den generella bestämmelsen att byggnader ovan mark ska placeras minst en meter från fastighetsgräns. Bestämmelsen om avstånd till fastighetsgräns bör förtydligas. Exempelvis kan bestämmelsen utformas *Där*

byggnader inte sammanbyggs i fastighetsgräns ska byggnad placeras minst 1 meter från fastighetsgräns.

I de kvarter där det föreskrivs en blandning mellan flerbostadshus och en- eller tvåbostadshus kan det vara en besvärande med ett fyra våningar högt hus 1 meter från enbostadshusets fastighetsgräns. Jämför med rättsfallet om förskolan i Kolla.

Under rubriken *Egenskapsbestämmelser för kvartersmark* återfinns även bestämmelser för allmän platsmark.

Skalstocken på kartan stämmer inte.

Kommentar: Placeringsbestämmelsen om byggnadsplacering i förhållande till fastighetsgräns förtydligas enligt förslag från Länsstyrelsen. Egenskapsbestämmelser för allmän plats flyttas till rätt rubrik och skalstocken byts ut.

2. Lantmäteriet

Plankartan följer inte boverkets rekommendationer

Plankartans utformning uppfyller inte Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan på följande punkter och det finns inget motiv angivet till varför så har skett:

- Det finns ingen användning som ska vit färg enligt rekommendationerna.
- Kombinationer av användningar bör betecknas med samtliga relevanta beteckningar och redovisas var för sig i listan med planbestämmelser. I detta fall är bland annat bestämmelsen BSC(P), Bostäder/Skola/Centrumverksamhet/Parkering, redovisad på samma rad bland planbestämmelserna.

Kommentar: Den bestämmelse som råkat få vit färg i legenden är ändrad till grå. Kommunen har ändrat i plankartan så att användningarna är skrivna separata.

Inlösen av allmän plats

Kommunen har under avsnittet om inlösen av allmän plats angett att kommunen "förutsätter att inlösen av allmän plats sker utan krav på ersättning". Även om kommunen har för avsikt att teckna avtal med aktuell markägare om att ingen ersättning ska utgå för inlösen av allmän plats så kan sådan förbindelse inte tas för givet innan avtalet undertecknats eller förrättningen är genomförd. Lantmäteriet anser att skrivningen bör tas bort då huvudregeln är att ersättning ska utgå.

Kommentar: Exploateringsavtal och överenskommelse om fastighetsreglering, som bland annat hanterar ersättningsfrågan, kommer att tecknas innan detaljplanen antas.

Befintlig bebyggelse i planområdet

På den del av fastigheterna Skårby 6:9 och 7:1 som omfattas av planområdet finns befintlig bebyggelse enligt Lantmäteriets senast tagna flygfoton. Denna bebyggelse redovisas inte i grundkartan. Det framgår inte heller att den befintliga bebyggelsen blir planstridig i samband

med detaljplanens inrättande eller vad som ska ske med byggnaderna i samband med planens genomförande.

Kommentar: Den bebyggelse som syns på Lantmäteriets flygfoto revs under 2019.

Planbestämmelse saknas?

Bestämmelsen ”a”, upphävande av strandskydd, kan saknas på två områden som bestämmelsen tidigare omfattade under samrådskedet.

Kommentar: Avser Björkris 2b. Ändringen görs i den detaljplanen.

Villkorat lov

Lantmäteriet noterade i planbeskrivningen under avsnittet ”Fastighetsbildning” att kommunen beskrivit vilka åtgärder som ska ha skett innan bygglov beviljas. Ovannämnda villkor för lov kan inte återfinnas i någon planbestämmelse på plankartan. Lantmäteriet vill påminna om att ifall villkoren för lov ska kunna tillämpas enligt kommunens avsikt, behöver de införas som planbestämmelser i plankartan för att bli juridiskt bindande.

Kommentar: Texten under rubriken ”Fastighetsbildning” ändras så att åtgärderna blir en rekommendation och inte ett villkor.

3. Trafikverket

Trafikverket har inget att erinra under förutsättningen att kommunen tar över väghållning av vägsträckan och att buller- och vibrationsriktvärden klaras. Om Trafikverket är kvar som väghållare då gäller verkets synpunkter framfört i samrådsyttrande.

Kommentar: I förslaget till detaljplan finns en planbestämmelse om vibrationsriktvärden som ska följas. Processen med överlämning av vägsträckan längs väg 970 till kommunal väghållning fortgår.

4. SGI

SGI har tidigare i samrådsskedet lämnat synpunkter på rubricerad detaljplan. SGI finner att våra synpunkter har beaktats och vi har, från geoteknisk synpunkt, inga invändningar mot planförslaget.

Vi har dock följande upplysningar:

Avseende de av stabilitetsskäl nödvändiga åtgärderna invid Kungsbackaån står i planbeskrivningen att dessa ska utföras av kommunen samt bekostas av entreprenören. SGI lyfter frågan till Länsstyrelsen om information i planbeskrivningen (Genomförandefrågor/Tekniska frågor/Geoteknik) tillsammans med bestämmelser om markens anordnande på plankartan säkerställer att stabilitetshöjande geotekniska åtgärder utförs före byggnation av området påbörjas.

SGI noterar de kompletteringar som gjorts i underlag [2] avseende risker kopplat till berg- och blockstabilitet. SGI har inga synpunkter på de rekommendationer som ges där och noterar att

"fastighetsägaren kommer att ta ner blocken under 2020, innan detaljplanen antas". Detta är en bra lösning men bör ske i samråd med bergteknisk sakkunnig för att säkerställa att rätt åtgärder genomförs och att kvarvarande slänt har en acceptabel stabilitet.

Kommentar: Bergskrotning är genomförd och slänten besiktigad efteråt av bergtekniskt sakkunnig under oktober 2020.

5. Räddningstjänsten

Räddningstjänsten har tidigare yttrat sig i samrådsskedet och finner i detta granskningsskede inget ytterligare att tillägga.

Kommentar: Noteras. Tidigare yttrande beskrev riktlinjer kring utformning av räddningsvägar och brandpostnät. Detaljplanen möjliggör att dessa riktlinjer följs.

6. Polismyndigheten

Polisen är positiv till planförslaget och ser gärna att kommunen beaktar det brottsförebyggande arbetet med exempelvis tillräcklig belysning, buskage mm.

Kommentar: Noteras. Synpunkt om brottsförebyggande arbete skickas vidare till förvaltningen för Teknik inför fortsatt projektering.

7. Kulturmiljö Halland

Kulturmiljö Halland har inga synpunkter på planen.

Kommentar: Noteras

Sakägare

8. Ellevio

Inom aktuellt område finns befintliga jordkabelledningar för mellanspänning, 12kV samt för lågspänning, 0,4kV. Om befintliga jordkabelledningar måste flyttas eller ändras, permanent eller tillfälligt, får den som begär ombyggnad eller ändring stå för dessa kostnader.

För områdets strömförsörjning kommer det att krävas flera nya nätstationer 12/0.4kV, samt nya ledningsstråk mellan dessa. I bifogad bilaga lämnas förslag på placeringar för nätstationerna samt sträckningar för mellanspänningskablarna. Slutgiltigt antal nätstationer, samt placering av dessa, kan komma att behöva ändras, det får bestämmas senare när effektbehovet är känt.

När utrymme reserveras för nätstationerna är det viktigt att säkerställa att minsta horisontella avståndet mellan nätstation och närmsta byggnadsdel ej understiger 5 meter. Det är också viktigt

att det finns ett fritt utrymme på minst två meter runt nätstationerna, detta för att säkerställa fria utrymningsvägar för servicepersonal. De nya nätstationerna måste även kunna nås med lastbil för framtida drift- och underhållsarbete.

I plankartan för samrådet fanns möjlighet för nätstationsplacering även inom område benämnt BSC(P), denna möjlighet bör återinföras. Om så krävs skall u-område skapas för ledningarna.

Utöver detta måste nya lågspänningskablar förläggas från nätstationerna till de nya byggnaderna. Alla schaktningsarbeten för områdets elförsörjning, som utförs inom planområdet, bekostas av exploitören.

Vi önskar att i god tid bli kontaktade av exploitören för eventuell samordning och samförläggning i området. För övrigt har vi inte något att erinra mot det upprättade planförslaget.

Kommentar: Möjligheten att placera nätstation finns inom all plusprickad mark. Eftersom nätstationens läge är ovisst, är det svårt och olämplig att lägga in ett u-område som begränsar markens användning. I övrigt medger detaljplanen att nätstationer förläggs inom användningsområde PARK. Var nätstationerna ska placeras måste dock utredas i samråd med kommunen som ska iordningställa och äga parkmarken. Det är sannolikt olämpligt att placera nätstationer inom planområdets största parkyta, vid gatukorsningar eller inom strandskyddat område, så som förslaget visar.

Elledningar kan samförläggas med övriga ledningar i allmän plats. Ellevio ansvarar för att skaffa kommunens och övriga fastighetsägares tillstånd och bör säkerställa sina anläggningar med ledningsrätt eller servitut.

9. BRF Lövet

Bostadsrättsföreningen efterfrågar en utredning/hanteringsplan över bullernivå under byggtiden för närliggande, befintliga, hus. De önskar veta hur man tänkt hantera eventuella skador på befintlig bebyggelse på grund av vibrationer från bygget.

Kommentar: Buller och vibrationer under byggtiden hanteras inte i planprocessen utan i byggskedet. Den entreprenör som kommer att bygga ansvarar för att följa naturvårdverkets allmänna råd om tillämpningen av miljöbalken gällande dessa frågor.

10. Boende på Skårby 3:37

Den boende gillar planen och de ändringar som gjorts sedan samrådet och hoppas att det går igenom. Undrar om det blir en motionsslinga upp i skogen.

Kommentar: Motionsslinga i skogen ligger utanför planområdet men marken ägs av privatpersoner med starka kopplingar till exploitören Trollängen. Det blir ingen kommunal investering utan är upp till exploitören att anlägga detta.

Organisationer och föreningar

11. Hallandstrafiken

I granskningen framgår det att en busshållplats är placerad i mitten av området i närheten av p-huset vilket skulle innebära en körslina för bussen inom Björkris 1 och vidare till hållplats i Björkris 2. Trafikeringen har kommunen och Hallandstrafiken pratat om men vi vill här lyfta vikten med möjligheten till snabb och enkel vändmöjlighet samt möjligheten att reglera körtid. Detta för att erbjuda dubbelriktad trafik och undvika slingskörning.

I remissvaret för samrådet förespråkar Hallandstrafiken stadsbusstrafikering på Göteborgsvägen för att undvika slingskörning och tidskrävande avstickare.

Kommentar: Noteras.

Kommunala förvaltningar och nämnder

12. Teknik

Bredband

Kungsbacka Bredbandsnät har inget mer att tillägga än det som redan är beskrivit i planbeskrivningen, förutom att fiberledningar utefter Göteborgsvägen måste skyddas vid byggnationen.

Avfall och återvinning

Avfall & återvinning har inget att tillägga än vad som är skrivet i planbeskrivningen.

VA

VA har deltagit i planarbetet och genomförandestudien. Viktigt är att föreslaget blågrönt stråk och svackdike på allmän plats bibehålls för fördröjning av dagvatten. Dagvatten behöver även fördröjas och renas inom kvartersmark.

Trafik

Ur trafiksynpunkt är det positivt att en gång- och cykeltunnel arbetats in i planförslaget. Göteborgsvägen är en del av huvudvägnätet och även omledningsväg för E6 och den kommer därför att vara en barriär mellan den östra och västra sidan av Björkris 2. Med en gång- och cykeltunnel finns det möjlighet för en planskild, trafiksäker passage för oskyddade trafikanter. Tunneln är viktigt bland annat som skolväg för boende på östra sidan och för att boende på västra sidan ska kunna nå parkområdet utmed ån. Det är viktigt att utformningen av tunneln ges omsorg så att den upplevs som ett attraktivt och tryggt val jämfört med att korsa Göteborgsvägen i marknivå.

Gång- och cykelkopplingen mellan den östra sidan och Hede station är viktig för att ge en genkoppling till tågstationen.

Landskap

Planförslaget ställer höga krav på utformning i anslutning till föreslagen dagvattenanläggning i det ”blå-gröna” stråket ner mot Kungsbackaån. Detta är viktigt för att kunna tillgängliggöra hela parken. Hur detta ska göras har studerats i en genomförandestudie som har utförts inom ramen för planarbetet.

På västra sidan av Göteborgsvägen förväntas ett högt besöksstryck av boende, skola och andra verksamheter i de delar som föreslås som park. Det kommer medföra högre driftskostnader för parken än normalt, och förkortad livslängd på anläggningar, utrustning och material. Därför ställer sig Teknik mycket positiv till planbeskrivningens förslag om att utveckla ytterligare en parkmiljö i planområdets östra del, vid Kungsbackaån. Det bör budgeteras för det initialt högre slitage som uppkommer innan parken i planområdets östra del är färdig.

Planbeskrivningen anger att tillräckliga friytor finns enligt kommunens riktlinjer gällande andel uteyta per barn på skol- och förskolegård. Teknik är mycket positiva till detta då tillräckliga friytor i lekmiljön inte bara har en direkt påverkan på barns lek- och utvecklingsmöjligheter men även påverkar allmän plats runt omkring och dessa platsers användning.

Platser och områden ska, där det är möjligt, utformas så att de blir användbara för personer med nedsatt rörelse- och/eller orienteringsförmåga.

I planbeskrivningen anges att anläggningar för rekreation och lek även kommer att anläggas utanför planlagt område. Detta är mycket positivt både ur ett folkhälsoperspektiv och ur ett barnperspektiv. Inom området för föreslagna löpslingor, lekplats och hinderbana uppges det finnas höga naturvärden. Dessa naturvärden bör skyddas eller kompenseras vid kommande byggnation.

Som det även anges i planbeskrivningen är det i det vidare arbetet viktigt att identifiera skyddsåtgärder för de områden som ska bevaras, bedöms ha höga naturvärden samt för annan befintlig vegetation som ska behållas. Det är till exempel eftersträvanvärt att behålla så många som möjligt av de uppvuxna och friska träd som finns inom eller i direkt anslutning till planområdet och som kan komma att påverkas av exploateringen samt att kompensera de träd som tas ned genom plantering av nya inom eller i direkt anslutning till planområdet.

Kommentar: Noteras.

13. Miljö & Hälsoskydd

Miljö och hälsoskydds grundinställning är att man inte ska bygga i områden som redan från början riskerar att drabbas av bullerstörningar och att man av denna anledning måste utföra skyddsåtgärder för att uppnå en god boendemiljö.

Man har i plankartan satt bullernivåer för skolgården både för pedagogisk verksamheten och övriga vistelseytor för skolgården. Dock säger man att reglering av bullerreducerade åtgärder sker i bygglovsskedet. Vi har svårt att se att man löser det i bygglovets förutsättningar för bulleråtgärder inte finns med i planen. På plankartan är marken för skola klossan vägen, dessutom är det bara halva vägen som är med i denna detaljplan vilket gör att det begränsar påverkan detaljplanen har på ljudnivåerna på skolgården. Viktigt att jobba med barnkonventionen

och ser till barnens rättigheter. Barn är många timmar i skolan och på förskolor vilket gör att det är extra viktigt att värna om placeringen av skolor. Skolbyggnaden i sig får inte bli en bulleråtgärd för bostäder. Viktigt att det i undervisningslokaler har så god luftkvalitet som möjligt och jobbar med skolans placering i förhållande till luftföroreningar, där trafik är en faktor att ta hänsyn till. Viktigt att tänka på placeringen så att den fungerar nu och över tid och att ge den förutsättningar att fungera och ge en god skolmiljö även i framtiden.

Lokaliseringsprövning av skolan sker först vid anmälan av skolverksamheten.

Bevarande av jordbruksmark, man har klassat marken som brukningsvärd men hänvisar att man tycker att samhällsintresset väger tyngre än behovet av att bevara den värdefulla jordbruksmarken samt hela den strandskyddade zonen. Resonemanget kring utbyggnaden är fokuserad kring stationsläget av Hedestation. Inget resonemang kring att ha två stationer i Kungsbacka stad, och en i Anneberg, rimligheten i detta. Kommer samhällsintresset alltid väga tyngre än behovet att bevara jordbruksmark?

Kommentar: Planförslaget har bestämmelser som styr att "Förordning om trafikbuller vid bostadsbyggnader (2015:216)" följs. I planförslaget finns goda förutsättningar för bulleråtgärder. Placering av skolbyggnad mellan väg och skolgård är en viktig åtgärd för att skapa en god ljudmiljö på skolgården.

Synpunkten om luftkvalitet skickas vidare till serviceförvaltningen som utformar skolan. En åtgärd kan vara att ha friskluftsintag som är vända bort från de mest trafikerade vägarna. Detta är dock något vi bedömt inte behöver regleras med hjälp av detaljplanen.

För en hållbar utveckling är det av stor vikt att så många bostäder som möjligt placeras nära kollektivtrafik och där är stationslägen en grundpelare i kommunens översiktliga markplanering. Placering av stationslägen sker i samarbete mellan kommun, region och staten och är en fråga som går långt utanför denna detaljplan.

14. Service

Arbetsprocessen är att förvaltningen för Service deltar i detaljplanearbetena tillsammans med andra aktörer inom kommunen. Vi ser att arbetsprocessen fungerat väldigt bra och att detaljplanen uppfyller det behov av 800 nya utbildningsplatser och en ny fullmättshall som finns med i lokalplanen.

Förvaltningen för Service ser positivt på att skapa en attraktiv utbildningstomt så att tillräckliga friytor kan skapas då detta inte bara har en direkt påverkan på barns lek- och utvecklingsmöjligheter men även en positiv påverkan på området i stort.

Vi ser också positivt på att vi har en flexibel byggrätt upp till 4 våningar som möjliggör byggnation enligt kommunens Koncept för utbildningslokaler och som skyddar skolgården från buller. Fullmättshallen nyttjande kommer kunna samordnas med hela området och vara möjlig att hyra även på kvällar och helger till föreningsliv och privatpersoner.

Bra med tydliga och säkra angöringar till både utbildningslokalerna och fullmättshallen och skapa trygga gång- och cykelvägar till och från hela området.

Viktigt att bevaka att koppling gällande tillfart, parkeringsplatser och säker gångväg mellan vård och omsorgsboende, Björkris III, och skolan blir bra.

Konsekvenser ur barnrätts-och barnperspektiv

Detaljplanen skapar tillräckligt med friytor för alla barn och möjliggör en utbildningsbyggnad efter kommunens Koncept för utbildningslokaler där hänsyn tas till barnperspektivet.

Planen visar på möjligheter att skapa trygga gång- och cykelvägar för alla barn till och från området.

Gång- och cykeltunneln under Göteborgsvägen syftar till att skapa en trafiksäker skolväg för barn från den östra delen av planområdet, som behöver korsa vägen när de går till skolan. Det blir därför viktigt att utforma tunneln så att det framgår för vuxna cyklister att trafiken sker på barnens villkor, med både bra belysning och trygghetsåtgärder utöver separerade gång- och cykelbanor.

Säkra gångvägen mellan skolan och vård och omsorgsboendet för att ge barnen chans att besöka de äldre och de äldre ges möjlighet att besöka skolan.

Kommentar: Noteras.

15. Individ och familjeomsorg

Nämnden för Individ & Familjeomsorg ser positivt på framtagna detaljplan men vill poängtera att det är viktigt med mötesplatser för många samhällsgrupper och åldrar. Samt att man bygger små lägenheter med låg hyra.

Kommentar: Noteras.

Övriga

16. Postnord

PostNord har i uppdrag att tillhandahålla den samhällsomfattande posttjänsten vilket bland annat innebär att det är Postnord som ska godkänna placeringen och standarden på postmottagningsfunktionen. I denna roll representerar Postnord samtliga postoperatörer som är verksamma i det aktuella området.

Post ska kunna delas ut miljövänligt, kostnadseffektivt, trafiksäkert och med hänsyn till arbetsmiljön för chaufförer och brevbärare. För att det ska kunna genomföras i praktiken behöver utdelningen standardiseras.

Vid nybyggnation av villor/radhus och industriområden placeras postlådan i en lådsamling vid infarten till området. I flerfamiljshus ska man ta emot sin post i en fastighetsbox på entréplan.

Kontakta PostNord i god tid på utdelningsförbättringar@postnord.com för dialog gällande godkännande av postmottagning i samband med nybyggnation.

En placering som inte är godkänd leder till att posten inte börjar delas ut till adressen.

Kommentar: Informationen skickas vidare till berörda fastighetsägare och exploatörer.

17. Boende på Björkrivsvägen

Hede har stort behov av en vårdcentral, detta borde tas hänsyn till i detaljplanen.

Kommentar: Vårdcentral bedöms kunna rymmas inom användningen C vilken ligger på de flesta kvarter inom detaljplanen. Det har förts diskussioner med Region Halland om behovet av en vårdcentral i norra Kungsbacka.

18. Cykelpendlare

Jag har mailat förut om detta och fått svaret att det bara var en skiss. Nu har det ju tydligen kommit ut nya underlag för granskning och jag tittar än en gång på kartan och är riktigt bekymrad över rondellerna då jag cyklar denna väg mellan Lindome och Kungsbacka varje dag. Skall man inte kunna köra rakt fram? GC-vägen svänger ju alltid in på sidogatorna. Jag skall ju rakt fram. Har ni testat att cykla på en sådan här GC-bana så förstår ni hur farligt det är för man tappar ögonkontakt med bilisterna. Bilisterna tror att man skall svänga och, själv så måste man svänga för att kunna komma rakt fram. Kan ni inte bygga en holländsk rondell där även cykelbanan går i en cirkel runt rondellen. Inte en inverterad cirkel. Snälla gör rätt innan det blir fel och försent att åtgärda.

Kommentar: Detaljplanen medger olika utformning av cirkulationen och illustrationen visar endast en möjlig utformning. Under detaljprojekteringen studeras vidare hur korsningspunkter ska utformas till exempel med avseende på svängradier och om det ska finnas utrymme för fordon att stanna innan de kör in i cirkulationen. Kungsbacka kommun följer som regel Trafikverkets standard "Vägars och gators utformning" för en trafiksäker miljö.

19. Boende på Mor Annies väg

Ett långt yttrande gällande omställning av samhället till cirkulär ekonomi och vad det kan innebära för utformningen av bostäder. Exempel är hur stor förrådsyta som behövs per kvadratmeter bostadsyta, utformning av cykelparkeringar, storlek på innergårdar, elförsörjda parkeringsplatser, organisation med bygemenskaper och byråd. Synpunkterna sträcker sig vida utanför detaljplaneområdet.

Kommentar: Synpunkterna är till stor del av karaktären att de inte går att styra i en detaljplan. Däremot hindrar inte detaljplanen att man bygger på detta vis ändå.

Ändringar

Detaljplanen delas inför antagande upp i två delar; Björkris etapp 2a och Björkris etapp 2b. Det innebär att planerna har två olika plankartor, två olika illustrationskartor, två olika planbeskrivningar och två olika utlåtande (varav detta dokument är för Björkris 2a). Utredningar är dock samma för båda detaljplaner.

Plankarta

- Planområdet har ändrats efter granskningen och har delats upp i två detaljplaner. Detta utlåtande rör Detaljplan för Björkris 2a. Björkris 2a omfattar planområdet väster om Göteborgsvägen samt del av Göteborgsvägen.
- Plankartan har justerats efter underlag från förprojektering vilket bland annat innebär att gatulinjer justeras och att planområdet minskas något där parkstråket möter skogen.
- Planbestämmelserna som avser användningsbestämmelser har ändrats enligt Lantmäteriets yttrande och är nu särskilda och utskrivna en och en.
- Mindre formuleringar i planbestämmelser har ändrats.
- Skalstocken har bytts ut.

Planbeskrivning

- Förtydligande om att parkeringsfrågorna behöver arbetas vidare med i bygglovskedet.
- Planbeskrivningen kompletteras med information om att bergskrotning är genomförd och att biotopskyddsdispens för åtgärder i diket i norra delen av området är beviljat.
- Planbeskrivningen kompletteras med förtydligande kring vilka delar som enbart gäller för Björkris 2a respektive 2b.

Ida Lennartsson
Verksamhetschef Plan

Anna-Karin Ljungman
Planarkitekt

Elin Kajander
Planarkitekt