



SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Detaljplan för Skårby 6:19, Björkris etapp 2

Genomförande

Byggnadsnämnden beslöt den 2018-12-13 §330 att genomföra samråd för detaljplaneförslaget för Skårby 6:19, Björkris etapp 2. Detaljplaneförslaget har sänts till berörda myndigheter, nämnder, föreningar och sakägare för yttrande, samrådet hölls under 2019-01-15 till 2019-02-24. Förslaget har under samma tid varit utställt i Stadshuset i Kungsbacka.

Planförslaget syftar till att skapa en ny stadsdel med möjlighet att rymma cirka 800 bostäder samt förskola/skola, vård- och omsorgsboende och motionsanläggning. 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. Området ska ha en varierad bebyggelse som följer kvartersstrukturen i Björkris I.

Sammanfattning

Under samrådet inkom 24 skrivelser. Inkomna synpunkter berör i huvudsak trafikföringen på Göteborgsvägen, bebyggelsen öster om Göteborgsvägen och vibrationer från järnvägen. Ett yttrande från kommunstyrelsen föranledde nya direktiv för detaljplanen vilka i sig medför ändringar av planförslaget.

Kontoret har bedömt att planförslaget ska revideras. Revideringen innebär bland annat att användningsområdet för vård- och omsorgsboende har ersatts av ett användningsområde för skola, vilket har gjort att två bostadskvarter tagits bort. Planområdet har utökats norrut för att möjliggöra en något större skoltomt och ett större bostadskvarter längst i nordost där även parkområdet följer med norrut.

Inkomna synpunkter och förvaltningens kommentarer

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

Statliga och regionala myndigheter

1. Länsstyrelsen

Synpunkter på sådant som kan aktualisera prövning

Länsstyrelsen påpekar att planområdet ligger inom ett av Sveriges mest vibrationsutsatta områden. Vibrationsutredning med avseende på komfortvibrationer i byggnader har inte utförts. Frågan kan inte skjutas fram till bygglovsskedet.

Kommentar: En planbestämmelse om vibrationsnivå har lagts till på plankartan. Fastighetsägaren har gjort en utredning med mätningar på befintlig byggnad i Björkris etapp 1. Den visar att vibrationer i det fallet vida understiger nedre gränsen för måttlig störning, 0,4 mm/s RMS. En beskrivning av detta tas med i planbeskrivningen och utredningen bifogas planhandlingarna.

Angående de geotekniska förutsättningarna; Länsstyrelsen anser att kommunen utöver lastrestriktionerna i plankartan i plan även måste säkerställa att ytterligare stabilitetshöjande åtgärder vidtas. Detta kan göras med stöd av 4 kap. 12§ PBL.

Kommentar: Kommunen har i plankartan förtydligt att lastrestriktionerna förutsätter ytterligare förstärkningsåtgärder, möjliga förstärkningsåtgärder beskrivs i planbeskrivningen och utreds mer i detalj i projekteringsskedet. I genomförandebeskrivningen beskrivs ansvar och kostnadsfördelning av åtgärderna.

Angående upphävande av strandskyddet; Länsstyrelsen saknar en redovisning av varför det angelägna allmänna intresset om utbyggnad inte kan tillgodoses utanför den strandskyddade zonen. Detta är något som måste redovisas för att kunna åberopa detta särskilda skäl.

Kommentar: Kommunen har utvecklat resonemangen kring varför det angelägna allmänna intresset om utbyggnad inte kan tillgodoses utanför den strandskyddade zonen och bilagt PM – Lokaliseringsutredning.

Råd om tillämpningen av PBL och miljöbalken

Angående trafikbuller; Det är bra att detaljplanen har en planbestämmelse om skydd mot störningar som överensstämmer med texten i 4 § förordningen (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader. Länsstyrelsen vill bara förtydliga att vid fasad innebär utanför inglasade balkonger. Kommunen behöver säkerställa att riktvärden för bullernivåerna på förskolegården hålls. 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.

Kommentar: För att säkerställa att riktlinjerna för bullernivåerna på förskol- och skolgården hålls har kommunen lagt stycket ovan i bestämmelsen om störningsskydd.

Angående vatten och avlopp: Kommunen behöver i planbeskrivningen visa att det finns kapacitet i de kommunala avloppsreningsverken och i dricksvattennätet för att försörja området.

Kommentar: En text i planbeskrivningen som förtydligar att det finns kapacitet i det kommunala avloppsreningsverket och i dricksvattennätet har lagts till. Kommunen håller på att utreda åtgärder för att öka kapaciteten för reningsverket Hammargård och har startat upp en tillståndsprocess. Idag finns ett kapacitetstak på 52 000 PE och i planeringen framåt har man tagit höjd för 95 000 PE vilket ska motsvara prognostiserad befolkningsökning till år 2050. Även för vattenverket pågår motsvarande process för att möta framtida exploateringar. För att komma fram till hur kapaciteten i vattenverket ska utökas utreds fler uttagsbrunnar och infiltrationsdammar.

Angående förorenat område: Om inte förorenat område är sanerat innan granskning anser Länsstyrelsen att det bör säkerställas i planen att området är sanerat till nivån Känslig markanvändning innan bostäder uppförs, exempelvis genom en planbestämmelse enligt 4 kap. 14 § punkt 4 PBL.

Kommentar: Området har under 2019 sanerats, planförslaget påverkas därav inte av att föroreningar har påträffats.

Angående vattenverksamhet: Länsstyrelsen informerar om att det är viktigt att exempelvis avvattning av mark samt grävning eller uppförande av en anläggning i ett vattenområde utgör vattenverksamheter som kräver ett tillstånd eller en anmälan. De informerar även om vikten av att kontakta ägare till vattenanläggningar som kan påverkas av avdelning av dagvatten.

Kommentar: Noteras.

Angående biotopskydd: Inom området för detaljplanen finns öppna diken och stenmurar. Planen bör kunna utformas så att biotoperna kan vara kvar opåverkade. Ett sätt att behålla dikena, vilket nämns i miljöutredningen, är att göra dem till en del av dagvattensystemet, där de ges ett meandrande lopp och dammar anläggs på utvalda platser. Biotoperna bör skyddas i plan eftersom objekten inte längre är biotopskyddade när området är utbyggt.

Kommentar: En planbestämmelse som skyddar befintlig stenmur läggs till i planförslaget. Öppna diken planeras att integreras i det öppna dagvattensystemet. Dispens kommer att sökas för dispenspliktiga åtgärder.

Angående strandskydd: Länsstyrelsen bedömer att anläggande av erosionsskydd längs ån krävs strandskyddsdispens. Detsamma gäller vid anläggande av parkmiljöer och kan även gälla vid

åtgärder i parkmiljön efter anläggandet. Det framgår inte av plankartan om strandskyddet är upphävt i vattenområdet där gång- och cykelbron planeras. Det behöver även framgå om dammarna nordväst om planområdet omfattas av generellt strandskydd på 100 m.

Kommentar: En ny utredning är bilagd planhandlingarna; PM – Lokaliseringsutredning och beskriver bakgrunden och anledningen till varför kommunen bedömt att området får tas i anspråk trots att det delvis omfattas av strandskydd. Strandskyddet kommer inte att upphävas inom park- och naturmark, för vissa åtgärder inom dessa områden kommer strandskyddsdispens behöva sökas. Dammarna nordväst om planområdet är mindre anlagda bevattningsdammar vilka kommunen bedömer inte omfattas av strandskydd.

Det anges att Natura 2000-området Kungsbackafjorden inte påverkas negativt av planens genomförande, om dagvatten hanteras bra. Kommunen bör utveckla vad som avses med en bra hantering.

Kommentar: Kommunen har i planbeskrivningen förtydligat att med en bra dagvattenhantering menas de förslag som har framkommit i bilagda dagvattenutredningar.

Angående jordbruksmark: Länsstyrelsen menar att trots att jordbruksmarken inom planområdet i den fördjupade översiktsplanen för Kungsbacka stad är utpekad som ett större utvecklingsområde behöver kommunen göra en bedömning över om jordbruksmarken är värdefull eller inte. Bedömningen ska grundas på om marken är brukningsvärd eller inte.

Kommentar: Kommunen har bilagt planhandlingarna ett PM – Lokaliseringsutredning. PM beskriver bakgrund och anledning till varför kommunen anser att föreslagen exploatering inte kan ske på annan plats.

Att reglera våningshöjden rekommenderas normalt inte eftersom det reglerar något på insidan byggnaden. I aktuell plan har bestämmelsen kombinerats med en bestämmelse om högsta nockhöjd. Kommunen bör fundera över vilka konsekvenser det kan få med dessa bestämmelser.

Kommentar: Noteras.

Länsstyrelsen anser att 1,4 parkeringsplatser per lägenhet är högt satt i detta område då förutsättningarna är goda för hållbara resor. Genom att arbeta mer med bilpooler, cykelpooler och mobile management kan parkeringsplatserna minskas. Ett generellt problem i Sverige är att det som byggs är för dyrt för många att efterfråga. Med parkeringsgarage, pålning och mycket gatemark ser området ut att bli dyrt att bebygga. Det är bra om man redan i planarbetet kan belysa hur man kan tillskapa de billigare bostäderna som det råder brist på. Länsstyrelsen anser även att kommunen bör se över möjligheten med att uppföra en återvinningsstation inom planområdet.

Kommentar: Parkeringstalet är förändrat och ligger nu på cirka 1,25 parkeringsplatser/bostad. Kommunen är positiv till bilpooler, cykelpooler och mobility management. Stora satsningar på detta skulle kunna göra att parkeringstalet kan ses över igen. Kommunen har studerat möjligheten med en återvinningsstation inom området men då närmsta är belägen strax sydväst om planområdet har bedömningen blivit att det är tillräckligt nära.

Angående sociala frågor och trygghet; Länsstyrelsen anser att kommunen behöver göra en bredare mångfaldsanalys. Det vore bra att tydligare peka ut vilka platser som räknas som naturliga målpunkter för rörelse inom området för att sedan låta trygga huvudstråk löpa till dessa. Dessa huvudstråk bör utformas tydligt så att man väljer dessa stråk vid förflyttning. 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. Länsstyrelsen poängterar att kommunen behöver särskilja trygghet och trafiksäkerhet i frågan om korsande trafikanter över Göteborgsvägen. Slutligen anser Länsstyrelsen att kommunen behöver se över sträckningen av cykelbanan som löper från östra delen av planområdet till Hede station. Trafiksepareringen riskerar att skapa en otrygghetskänsla relaterat till risken att utsättas för brott.

Kommentar: En uppdaterad SKA-utredning har tagits fram och bilagts handlingarna, här har framförda diskussioner ändrats och utökats något.

Kommunen har i planbeskrivningen gjort redigeringar avseende trygghet och trafiksäkerhet i frågan om korsande trafikanter över Göteborgsvägen. Kommunen har studerat sträckningen av cykelbanan och har i planbeskrivningen förtydligat dess sträckning. Den planerar att gå från planområdet, över Kungsbacka ån, en kort sträcka som är trafikseparerad och sedan direkt in på en nyuppförd parkering. Kommunens bedömning är att det är mer fördelaktigt att ha en kortare cykelväg mot stationen trots att cyklisten tvingas cykla enskilt en kort sträcka.

Angående naturvärden och skyddade arter; Länsstyrelsen anser att planhandlingarna behöver kompletteras med hur ett genomförande av detaljplanen kommer att påverka de arter som lever i brynhabitatet mellan de olika habitaterna. Länsstyrelsen anser att det är viktigt att utreda och i planhandlingarna belysa hur dammarna norr/nordväst utanför planområdet påverkas vid exploatering. Dessa dammar hyser troligtvis åkergroda vilka, liksom alla groddjur i Sverige, är fridlysta enligt 6 § artskyddsförordningen. Länsstyrelsen anser även att planhandlingarna bör kompletteras med en redovisning av de naturvärden och bevarandestatus (nationellt och lokalt) för de skyddade och rödlistade arter som kommer påverkas av exploateringen samt en bedömning av hur dessa naturvärden och bevarandestatusen för arterna kommer påverkas av detaljplanens genomförande. De skyddsåtgärder som krävs för att bevara en kontinuerlig ekologisk funktion för arterna i området bör om möjligt inkluderas i planhandlingarna.

Kommentar: De diskuterade dammarna ligger utanför planområdet efter att naturvärdesinventeringen togs fram, plangränsen förändrades redan innan samrådet så att dammarna hamnade utanför utvecklingsområdet. Förtydligande finns i planbeskrivningen under Natur, en bild har även lagts till vilken visar nuvarande planområdesgräns över naturvärdesinventeringsgränsen.

Grönstråket i väst har i planbestämmelserna fått beteckningen PARK men om dessa ytor ska användas för avledningen av dagvatten bör kommunen överväga att även sätta beteckningen dagvattendamm på grönstråket. På grund av att Kungsbackaån utgör ett ekologiskt särskilt känsligt område anser Länsstyrelsen att det är viktigt att dagvattnet tas omhand och renas lokalt så att flora, fauna och MKN för de båda recipienterna inte påverkas negativt. Planhandlingarna bör även kompletteras med hur den cykelbro som planeras att byggas kommer att påverka Kungsbackaåns värden. Planområdet utgörs idag mestadels av åkermark och genom att bebygga området så kommer mängden dagvatten som behöver tas omhand att öka. Kommunens dagvattenutredning dimensionerar för 5- och 20-års regn, Länsstyrelsen anser att 100-års regn bör studeras.

Kommentar: Under arbetet med genomförandestudien har det framkommit att höjdryggen i området inte går att flytta enligt planerat vilket i sin tur gör att det kommer bli mindre vatten än planerat i det grönbå stråket. Området kommer huvudsakligen vara en park och kommunen har därför bedömt att det inte ska adderas någon ytterligare användning inom området.

Kommunen bedömer att utbyggnad av cykelbro över Kungsbackaån, erosionsskydd och stabilitetshöjande åtgärder går att genomföras på ett sätt att Kungsbackaåns växt- och djurliv inte påverkas negativt. 100-årsregn och 200-årsregn har i dagvattenutredningen studerats i översvämningssyfte.

Oljeavskiljare och andra skyddsåtgärder för dagvatten bör finnas för att förhindra att föroreningar från parkeringsplatser och gator hamnar i Kungsbackaån. I Miljöutredningen påtalas att en förutsättning för att planerad utbyggnad inte ska påverka miljö kvalitetsnormerna för vatten negativt är att dagvattnet omhändertas lokalt och detta bör därför genomföras. Vattenförekomsten Kungsbackaån (Mynningen-Lillån) har måttlig ekologisk status, med målet att god ekologisk status ska uppnås till 2027. Länsstyrelsen anser att utbyggnaden av bostadsområdet inte får medverka till att MKN för Kungsbackaån inte kan nås och att de skyddsåtgärder som krävs bör säkerställas i detaljplanen. Planerat dagvattensystem bör iordningsställas i ett inledande skede för att minimera påverkan på Kungsbackaån och Kungsbackafjorden även under byggskedet. Eftersom Kungsbackaån och Natura 2000-området Kungsbackafjorden är recipient för dagvatten från många detaljplaner i Kungsbacka kommun bör kommunen göra en helhetsbedömning av alla planers sammanlagda påverkan på recipienterna. Kommunen har berättat att det pågår ytterligare

utredningar kring hur dagvatten ska omhändertas. Länsstyrelsen ser fram mot att se dessa i granskningen och även mer förtydliganden kring påverkan på recipienterna.

Kommentar: Noteras. Under stycket Miljökvalitetsnormer för yt- och grundvatten har bedömningen om påverkan på recipienten beskrivits.

En arkeologisk utredning har utförts. Innan området kan tas i anspråk för avsett ändamål ska en arkeologisk undersökning av fornlämningarna genomföras. Ansökan ställs till länsstyrelsen.

Kommentar: Noteras.

Länsstyrelsen informerar om att MSB har kommit med nya karteringar för översvämningsrisk vid Kungsbackaån. Om dessa beräkningar skiljer sig från de flöden och nivåer som har tagits med i de geotekniska utredningarna bör utredningarna uppdateras med den nya informationen. Pumpstationen bör lokaliseras klimatsäkert. De önskar även att kommunen förtydligar om eventuella erosionsskydd i Kungsbackaån samt om det kommer utföras stabilitetshöjande åtgärder.

Kommentar: Den geotekniska utredningen har reviderats och de nya karteringarna har därför tagits hänsyn till. Stycket som berör frågorna i planbeskrivningen har uppdaterats.

Länsstyrelsen delar kommunens uppfattning att planförslagets genomförande inte innebär betydande miljöpåverkan.

Kommentar: Noteras.

2. Lantmäteriet

Lantmäteriet kommenterar att planförslaget innehåller bestämmelsen e, där utnyttjandegraden anges i tillåten byggrätt för ytan. Vad som menas med benämningen yta anser Lantmäteriet vara otydligt, det bör istället anges om denna bestämmelse gäller per fastighet eller per kvarter.

Kommentar: Kommunen har ändrat texten i bestämmelsen e₁ där byggrätten nu är definieras till användningsområdet.

Delar av planen som bör förbättras

Angående officialservitut och ledningsrätt inom planområdet; Lantmäteriet noterar att det finns ett flertal officialservitut för väg samt en ledningsrätt för vatten och avlopp inom planområdet som inte nämns i planbeskrivningen. Att rättigheterna påverkas av detaljplanen, hur de ska hanteras och vilka konsekvenserna det får för rättighetshavarna bör framgå ur detaljplanen.

Kommentar: Planbeskrivningen har kompletterats med en beskrivning av hur servituten och ledningsrätten berörs.

Gränsen mot Skårby 12:1 bör så snart som möjligt utredas då kvartersmark ligger i direkt anslutning till fastigheten. Om gränsen visar sig vara juridiskt oklar behöver en fastighetsbestämning göras. (ant. Lantmäteriet har uppmärksammat att ansökan om fastighetsbestämning av aktuell gräns har inkommit till Lantmäteriet vid tidpunkten för detta utlåtande)

Kommentar: Kommunen och exploatören väntar på att lantmäteriet ska börja handlägga ärendet.

Lantmäteriet vill uppmärksamma att det finns en möjlighet att Kungsbackaån även inom planområdet är samfäll. Lantmäteriet vill uppmärksamma att de fastigheter som nämns under uppdrag och markägoförhållanden i planbeskrivningen ska överensstämja med varandra.

Kommentar: Kommunen har beställt en utredning av lantmäteriet för att klargöra vem som äger vattnet i Kungsbackaån, inom och i direkt anslutning till planområdet (enskilt eller samfällt vatten). Utredningen beräknas bli klar under sommaren 2020.

Texten under uppdrag och markägoförhållanden har setts över och överensstämmer med varandra.

3. Trafikverket

Trafikverket ser positivt på att kommunen planerar för bostäder vid utkanten av Kungsbacka tätort med närhet till service, skola, arbetsplatser och kollektivtrafik. Härigenom kan man minska bilberoendet och nå mål om en minskad klimatpåverkan.

Kommentar: Noteras.

Trafikverket välkomnar trafikutredning som har 2040 som prognosår. Trafikutredningen visar att en utbyggnad av området kan leda till en trafikökning med ungefär 4 600 fordon per dygn. Uppräknat trafikflöde för 2040 bedöms som 8700 fordon/dag på sträckan norr om Björkris II, på sträckan söder om cirkulationsplatsen beräknas det till 13 300 fordon/dag. Kommunen förväntar att cirka 95 % fordonsrörelser kommer att åka söderut längs kommunala vägar med endast 5 %, dvs. 230 fordonsrörelser, norrut.

Kommentar: Noteras.

Trafiksäkerhet skulle förbättras om exploatering sker endast väster om väg 970 så att det finns mindre behov att korsa vägen om statliga väghållning bibehålls. Trafikverket delar kommunens uppfattning om att kommunen ska ta över väghållarskapet för del av Göteborgsvägen och anser att väghållning måste ändra innan byggnation påbörjas.

Kommentar: Kommunen ämnar ta över väghållarskapet för del av Göteborgsvägen.

Trafikverket välkomnar bullerutredningen som visar att bebyggelsen kommer klara bullerförordningar (SFS 2015:216). Enligt Trafikverkets krav för Buller och vibrationer vid planering av bebyggelse (TDOK 2017:0686) som gäller från 2018-02-01 har skolgården särskilda krav.

Kommentar: Noteras. Kommunen har adderat en bestämmelse för att säkerställa att riktlinjerna för bullernivåerna på förskol- och skolgården hålls.

Vid planering av ny bebyggelse i flera våningar nära järnvägen är det bra att beakta risken för uppkomst av vibrationsstörningar. Riktvärdet för vibrationer från järnväg är för permanentbostäder 0,4 mm/s vägd RMS.

Kommentar: En planbestämmelse är tillagd på plankartan vilken reglerar att vibrationsnivå i bostad inte får överstiga 0,4 mm/s vägs RMS.

Kommunen måste se till att dagvatten hanteras inom planområdet och inte påverkar vägområdets dike på något sätt. Vägdikeyn är endast till för vägens avvattnings och Trafikverket tar inte emot vatten från andra verksamheter.

Kommentar: Noteras.

4. Statens geotekniska institut (SGI)

I nordväst gränsar området till branta bergslänter, där det är oklart om och hur bedömning av risk för ras av block i nuvarande situation har skett. För att säkerställa att ingen risk för ras av block från branta bergslänter föreligger inom planområdet eller dess närmaste omgivning rekommenderar SGI att en bergtekniskt sakkunnig inspekterar de aktuella områdena. Ett bergtekniskt PM bör ge svar på detta samt förslag på åtgärder för att minska eventuella sådana risker.

Kommentar: I den reviderade geotekniska utredningen har risken för blocknedfall studerats. Utredningen visade att det på sikt (20–30 år) kan bli aktuellt att ta ned block men rekommendationen är att göra det i samband med byggnation då det är enklare att göra det då. Fastighetsägaren planerar att ta ned blocken under 2020, innan detaljplanen antas.

SGI anser att lastbegränsningarna i plankartan behöver relateras till den framtida planerade marknivån. I nuläget är de relaterade till befintlig marknivå utan någon stabilitetshöjande åtgärd, vilket inte är hur stabilitetsberäkningarna är utförda. SGI vill också lyfta frågan till Länsstyrelsen om de stabilitetshöjande åtgärderna är tillräckligt säkerställda i planen, då texten i planbeskrivningen (se [1] sid 7–8) och plankartan inte helt stämmer överens. SGI anser att stabiliteten samt eventuellt behov av stabilitetshöjande åtgärd för del av planområde öster om ån behöver kontrolleras. SGI ser från geoteknisk synvinkel att planläggning är möjlig förutsatt att

ovanstående synpunkter beaktas i det fortsatta planarbetet. Krävs det åtgärder eller restriktioner ska dessa på ett plantekniskt godtagbart sätt säkerställas i planen.

Kommentar: Lastbegränsningarna i plankartan har relaterats till den framtida planerade marknivån, efter att geotekniska åtgärder, exempelvis avschaktning, har utförts. Lastbegränsningarna förutsätter därmed andra stabiliserande åtgärder, vilket har lagts till i planbestämmelsen. Kommunen vill dock inte specificera exakt åtgärd då flera olika åtgärder kan vara möjliga. Texten i planbeskrivningen och på plankartan har setts över och stämmer nu överens.

Stabiliteten öster om ån har utretts (geoteknisk utredning, reviderad 2020). Begränsningar av markbelastning i plankartan gäller även för denna del.

Sakägare

5. Skanova

Skanovas anläggningar inom och intill aktuellt område är markerade på bifogad lägeskarta. Skanova har ett antal kablar/kanalisation som korsar området. För diskussion om eventuell undanflyttning ska Skanova kontaktas via e-post: skanova-remisser-goteborg@skanova.se. Detta ska ske i god tid innan eventuell åtgärd krävs. Eventuella undanflyttningar bekostas av exploatören. Därutöver har Skanova inget att invända mot planförslaget.

Kommentar: Noteras.

6. Boende inom Skårby 3:40

Den boende föreslår att en del av grönyrtorna i det nya området görs till odlingslotter som kan abonneras av boende i området.

Kommentar: Yttrandet har genom samrådsredogörelsen kommit exploatören till känna.

Organisationer

7. Räddningstjänsten

Räddningstjänsten informerar om att deras insatstid i planområdet normalt understiger 10 minuter. Vagnät ska ge möjlighet för räddningstjänstens fordon att kunna ställas upp på så vis att avståndet mellan fordon och byggnaders angreppspunkter inte överskrider 50 meter. Ska räddningstjänsten nyttjas som alternativ utrymningsväg med maskinstege eller utskjutsstege ska uppställningsplatser utföras i erforderlig omfattning.

Kommentar: Vägnätet i området har planerats för att ge möjlighet för räddningstjänstens fordon att ställa upp med längsta avstånd om 50 meter till byggnaders angreppspunkter.

Lokalgata som ska nyttjas av räddningstjänsten ska utföras enligt nedanstående Råd & Anvisning. Detta bör särskilt beaktas för lokalgata som angränsar mot vattennära parkområde. För riktlinjer kring räddningstjänstens insatsförmåga se Råd & Anvisning nr. 110, www.rsgbg.se/ra. Det ska säkerställas att brandpostnätet i planområdet uppfyller riktlinjerna i VAV P83. Planområdet ligger över 150 meter från transportled farligt gods och inga övriga risker har observerats i området. Förutsatt att tillgänglighet för räddningstjänsten säkerställs och att brandpostnätet uppfyller riktlinjerna i VAV P83 har räddningstjänsten inget att erinra.

Kommentar: Noteras. Brandpostnätet kommer att uppfylla riktlinjerna i VAV P83.

Kommunala förvaltningar och nämnder

8. Teknik

Detaljplanen för Björkris etapp 2 innebär att Teknik får ett större väghållningsområde då gator byggs ut som allmänplats inom planen. Väghållarskapet på den del av Göteborgsvägen som är inom planområdet tas över från Trafikverket. Utökat väghållningsområde innebär ökade driftkostnader för Teknik.

Kommentar: Noteras.

Majoriteten av parkeringsplatserna kommer att ligga inom privat kvartersmark. Angöring- och korttidsparkering planeras utmed vissa av allmänplatsgatorna. Förslaget innebär att boende i Björkris II inte kan ingå i boendeparkeringssystemet för Björkris I. Parkering längs med huvudgatan direkt utanför förskolan bör undvikas, då utrymmet längs med huvudgatan inte räcker till för parkerings behovet för förskolan. Angöring och parkering till förskolan bör samlas till ett ställe, som illustrerat i illustrationsplanen, för att undvika onödig söktrafik i området kring förskolan.

Kommentar: Noteras.

Gatuhierarki, dvs vilka gator som är huvudgator respektive lokalgator, bör förtydligas i plankartan. Plangränsen vid Göteborgsvägens norra del skall förlängas ut och skäras vinkelrätt över vägen. Radier för samtliga korsningar och kurvor på gator bör kompletteras i plankartan. Samtliga gatusektioner bör ses över för att alla funktioner säkerställs. Teknik ser stora problem med utformningen av gatustrukturen och kvarteren på den östra sidan av Göteborgsvägen.

Kommentar: Gatustrukturen, hierarkin och plangränsen har ändrats enligt yttrandet.

Göteborgsvägen genom planområdet dimensioneras för 60 km/h, vilket innebär att omfattande hastighetsdämpade åtgärder krävs för att säkerställa att hastigheten hålls och därmed att riktlinjer för buller inte överskrids. Framkomlighet för motorfordonstrafiken på Göteborgsvägen är viktig. Bedömning har gjorts att trafiksäkra passager för oskyddade trafikanter över Göteborgsvägen kan göras vid cirkulationsplatserna. För att minska barriäreffekten av Göteborgsvägen bör en trafiksäker passage kompletteras mellan cirkulationsplatserna. Teknik anser att det finns stora svårigheter att få till en hastighetssäkrad passage i plan, och därför har de i genomförandestudien påbörjat en utredning om en planskild korsning. Yta för eventuell planskildhet finns ej med i planen idag.

Kommentar: Yta för eventuell planskild korsning är medtagen i granskningsförslaget.

Punkthusen i norr som är placerade i nordvästra delen av planen innebär en onödig trafikallsträng långt in i området. De folktätaste kvarteren (som alstrar mest trafik) bör vara så nära Göteborgsvägen som möjligt.

Kommentar: Noteras.

Gång- och cykelväg internt i området som kopplar till Björkris I och ett eventuellt framtida Björkris III bör läggas till. Samtliga huvudgator bör därmed kompletteras med en gc-bana. Teknik ställer sig positiva till att separera cykeltrafik från gångtrafikanter längsmed Göteborgsvägen och huvudgatan in till den västra delen av planen.

Kommentar: Två av kopplingarna mellan Björkris I och II har tagits bort jämförts med samrådsförslaget. Detta har skett i dialog med Teknik. Gång- och cykelkoppling består på en av dessa platser, den andra kopplingen har tagits bort på grund av förändrat utformning av ett kvarter och går inte att bibehålla med en gång- och cykelkoppling.

Bostadskvarteren bör vara utformade för att säkerställa en tyst sida inne på bostadsgården. Därmed bör öppningar till kvarteren ligga på en sådan sida att buller inte tränger in till bostadsgården. Extra höga på utformning ställs på kvarteren öster om Göteborgsvägen som störs av buller från Göteborgsvägen och Västkustbanan.

Kommentar: Noteras.

Detaljplanen för Björkris etapp 2 innebär att Teknik får ett större skötselområde då parkområden byggs som allmänplats inom planen. Utökad parkområde innebär ökade driftkostnader för Teknik. Planens parkområden begränsas av korsande vägar, öppna dagvattenlösningar och av geotekniskt mycket svåra förhållanden i Kungsbackaåns närområde. Flera trånga parksektioner förekommer där förutsättningar saknas för en tillgänglig och trygg, flack utformning av slänter ner till damm

och dike. Planförslaget kommer ställa höga krav på utformning i anslutning till dagvattenanläggningen samt ner mot Kungsbackaån, för att kunna tillgängliggöra hela parken. På västra sidan förväntas ett mycket högt besöksstryck i parken av boende, förskola och andra verksamheter vilket riskerar att ytan inte kommer hålla för det höga slitaget. Det kommer också medföra högre driftskostnader än normal parkstandard samt förkortad livslängd på anläggningar, utrustning och material. Ytan för park bör utökas för att möta den efterfrågan som planförslaget genererar. Teknik ställer sig positiv till att öppen dagvattenhantering eftersträvas i området. Öppna dagvattensystem ställer dock höga krav på säkerhet, tillgänglighet och underhåll. Dagvattendammar med tillhörande diken tar mycket plats på bekostnad av den användbara delen av parkytan vilket ytterligare kommer öka slitaget på parkens centrala delar. Teknik ställer sig positiv till planens många kopplingar till Björkris I och anslutning till befintlig bebyggelse. I planens norra del vore det dock önskvärt med en mjukare övergång till befintligt naturområde och den befintliga kullen i norr har ett högt naturvärde som planen skulle vinna på att bevara.

Kommentar: Ytan för park har utökats något efter samrådsförslaget, detta har gjorts i dialog med teknik. Den befintliga kullen i norr kommer inte att bevaras.

Byggrätten bör dras in en meter in på kvartersgräns från allmänplats för att dränering mm inte hamnar på allmän platsmark.

Kommentar: En generell planbestämmelse för kvartersmark har lagt till i plankartan som reglerar att byggnader inte får uppföras närmre än en meter från fastighetsgräns.

Kommunen kommer att vara VA-huvudman och ansvarar för utbyggnad och drift av det allmänna VA-nätet. Anslutande fastigheter kommer att få betala anläggningsavgift för dag-, spill och dricksvatten enligt gällande VA-taxa. De befintliga markhöjderna i västra delen av planområdet innebär att huvudgatan som leder in i området bildar en höjdrygg, där ytavrinning sker åt norr och åt söder. Området söder om vägen består av ett par bostadskvarter men utgörs till främst av ett parkstråk som också ska hantera stora delar av det dagvatten som uppstår i området, ett så kallat blågrönt stråk. I planbeskrivningen illustreras ett koncept för dagvattenhantering. Konceptet är en del av exploatörens egna kvalitetsprogram och är inte förankrat i den dagvattenutredning som kommunen tagit fram, eller i den genomförandestudie som nu pågår. Hittills visar utredningarna gällande dagvattenhanteringen i det västra området, att det inte fungerar att leda större mängden dagvatten via det blågröna stråket. För att justera ytavrinningen och leda mer vatten söderut och mindre norrut, så krävs det att marken höjs i stora delar av området. En höjdsättning där hela höjdryggen flyttas norrut, till lokalgatan som ligger parallellt med huvudgatan. Det utreds nu i genomförandestudie som kan få omfattande konsekvenser. Dels svårigheter vid anläggning och drift, rent tekniskt vid schaktning och nedläggning av ledningar, men också särskilda åtgärder för ledningar som ligger lättfylldsmassor. Det innebär också högre kostnader både vid utbyggnad och underhåll och är inte i enlighet med en rimlig budget.

Hållbar utformning av anläggningar för rening och fördröjning av dagvatten kräver att allmän plats avsätts till detta. Då västra områdets dagvatten vid den ursprungliga höjdsättningen till största delen kommer att ledas norrut, till det dike/kulvert som planeras i planområdets gräns, behöver detta dike justeras för att kunna omhänderta dessa flöden. Det är idag oklart vilka volymer som kan behöva ledas dit och hur stor kapacitet för rening och fördröjning som då krävs. Utöver den dagvattenhantering som kommer att krävas inom det västra området, ska hänsyn också tas till hur området på östra sidan om Göteborgsvägen påverkas, liksom hur avledning till Kungsbackaån strax öster om planområdet påverkas av vattennivåerna i ån. Kulvertar med utlopp i ån kan även vid normalvattenstånd dämna bakåt i ledningarna, ända till väster om Göteborgsvägen. Detta ska beaktas både vid utformning av de öppna lösningar som leds till systemet, samt de påkopplade fastigheterna som riskerar att översvämmas om inte förebyggande åtgärder vidtas.

Kommentar: Utredningen har färdigställts och finns bilagd handlingarna.

Detaljplanen påverkar även större anläggningar på det allmänna VA-nätet. Både den tryckstegringsstation för vatten som idag ligger inom planområdet och som planerar att flyttas, liksom den pumpstationen för spillvatten belägen söder om planområdet, längs Göteborgsvägen vid Björkris I. Kommunen driver planering och genomförande av dessa projekt, som exploitören bekostar.

Kommentar: Noteras.

Kungsbacka Bredbandsnät kommer även att byggas ut i denna etapp.

Kommentar: Noteras.

Miljörum i flerfamiljsfastigheter, skola och äldreboende bör vara dimensionerade i storlek för att möjliggöra att samtliga avfallsfraktioner som kan lämnas på FTI:s återvinningsstationer kan sorteras ut. Miljörum bör inte placeras så att avstånd mellan insamlingsfordon och miljörum överstiger 10 meter och lutning på dragväg får ej överstiga 4,76 grader. Möjlighet till rundkörning med insamlingsfordon finns enligt planförslag vilket medför att insamlingsfordon kan undvika att backa.

Kommentar: Noteras.

9. Miljö & Hälsoskydd

Under ”Övervägande om konsekvenser” i planbeskrivningen borde naturvärdesinventeringens slutsatser diskuteras. Naturvärdesinventeringen bedömer att en utbyggnad i det studerade området leder till stora negativa konsekvenser för naturmiljön. Miljö & Hälsoskydd anser att denna del av planområdet ska undantas från exploatering. Däremot kan områdets naturvärden höjas ytterligare med hjälp av lämpliga skötselåtgärder.

Kommentar: Planområdet hade en annan avgränsning när naturvärdesinventeringen togs fram. Planområdet har ändrats och omfattar nu inte de delar med högst naturvärden. En bild har infogats under stycket Mark och Natur i planbeskrivningen vilken visar planområdesgränsen tillsammans för gränsen för naturvärdesutredningen.

I resonemanget om jordbruksmarkens värden bör man tydligt redovisa markens värde med angivande av jordgraderingsintervall som ett mått på jordens värde ur produktionssynvinkel. I miljöutredningen finns detta nämnt. Detta bör inarbetas i planbeskrivningen.

Kommentar: Samhällsbyggnadskontoret har valt att inte ta med denna del i planbeskrivningen då det i olika rättsfall har tydliggjorts att all mark som kan brukas är brukningsvärd, kontoret anser därför att det inte finns något syfte i att klassa jordbruksmarken närmre.

Miljö och hälsoskydd 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 diverse skyddsåtgärder för att uppnå en god boendemiljö. Bullerutredningen beskriver att med ekvivalentnivån vid fasad beräknas överskridas vid samtliga fasader som vätter mot Göteborgsvägen. Miljö & Hälsoskydd förordar därför en lösning där bostäder placeras så långt från bullerkällorna att riktvärdet 60dBA(ekv) vid fasad och 50dBA(ekv) resp. 70dBA(max) vid uteplats klaras vid samtliga fastigheter. Det anser att avstegsprinciper bör kunna undvikas i en liten kommun som Kungsbacka. För vårdboendet blir det svårt att tillämpa regeln med ”hälften av bostadsrummen vända mot en sida där 55dBA ekvivalent ljudnivå ej överskrids”.

Frågan om vibrationsstörningar bör diskuteras i planbeskrivningen, och nivåer införs i planbestämmelserna.

Kommentar: Vid planering behöver kommunen förhålla sig till de riktlinjer och dess möjliga avsteg som är gällande enligt bullerförordningen. Dock har gränsen för bostadsbebyggelse flyttats till 30 meter från vägen i granskningsförslaget, jämfört med 15 meter från samrådsförslaget.

Högsta nivåer för vibrationsstörningar har lagts till i plankartan.

Vad gäller flödesberäkningar som kommer påverka området så har Tyréns utgått från ett mindre område som syns i ”Dagvattenutredning Björkris II, från 2018-07-12”, på sidan 8, figur 4. Där syns avrinningsområdet som Tyréns baserat sina beräkningar på och de flöden som kommer att påverka området. Beaktar vi flödeslinjerna från figuren (bifogad i deras yttrande) så verkar avrinningsområdet som kommer påverka fastigheten med dagvatten vara betydligt större. Detta bör man tänka på vid kommande planering och dimensionering för eventuella reningsanläggningar och rördimensioner. Tyréns nämner problemen med avvattningsnorri från och de problem detta kan orsaka om befintliga diken byggs om eller sätts igen, (se sidan 13 i

Dagvattenutredning) men det råder en viss oklarhet om vattenmängden som kommer från andra fastigheter har tagits med i beräkningsunderlaget eller om de enbart menar dräneringsvatten som kommer från fastigheten Skårby 12:1.

Kommentar: Svackdikedet har utökats och Tyréns har i vidare studier i genomförandestudien tagit med uppskattade flöden från Björkris 3.

I dagvattenutredningen presenteras simuleringar från StormTac där Tyréns presenterar beräknade värden för dagvattenutsläpp till Kungsbackaån. Miljö & Hälsoskydd hade hellre sett att de hade tagit prover och analyserat utgående vatten till Kungsbackaån idag istället för att ha tillämpat enbart en beräknad modell. Vad gäller värdena så ställer sig Miljö & Hälsoskydd frågande till att koppar skulle finnas naturligt i det vatten som tillförs Kungsbackaån och dessutom över Göteborgs riktvärden för utsläpp till dagvatten. Fosfor och kväve samt suspenderat material i vissa fall då hög nederbörd sker kan vara troligt på grund av jordbruket. En intressant slutsats som man också kan dra av data som presenteras från StormTac är att utsläppen från vissa andra parametrar kommer att höjas något efter exploatering.

Kommentar: För planarbetet så bedömer samhällsbyggnadskontoret att modellberäkningar av föroreningshalter i dagvattnet som ett bättre verktyg än provtagningar. Enstaka provtagningar och analyser på utgående vatten bedöms inte ge en tillförlitlig bild av vilken koncentration av förorenande ämnen som vattnet innehåller. Ska provtagningar användas för att skapa en bra bild av de nuvarande halterna så behöver de genomföras vid ganska många tillfällen och under flera år, så hänsyn kan tas till mellanårsvariationerna.

Miljö & Hälsoskydd är av den erfarenheten att bästa sättet att hålla nere ovidkommande ämnen i dagvattensystemet är att inte ha för mycket byggnadsmaterial som är blottlagt och utsatt för regn och som kan falla ut exempelvis koppas, zink eller krom. Valet av byggnadsmaterial har stor betydelse om framtida utsläppsvärden kommer att bli höga eller låga.

Kommentar: Detaljplanen reglerar inte vilka byggmaterial som kommer användas.

Tyréns framför även att dagvattendammar inte rekommenderas på grund av att de blir för djupa och kommer kräva pumpning (se sidan 27 i Dagvattenutredning), ner till Kungsbackaån. Längre ner under slutsatser på sidan 28 framförs att en pumpstation ändå krävs.

Kommentar: I genomförandestudien har mer ingående studier gjorts. Här föreslås endast en pumpstation närhet till föreslagen gång- och cykeltunnel.

Miljö & Hälsoskydd hade gärna sett att en enhetlig lösning kommer till stånd för områdena som exploateras och där kommunen tar sitt ansvar som huvudman för dagvattenreningen som har Kungsbackaån som recipient. Finansieringen för detta bör kunna regleras genom den kommunala Va-taxan. En öppen reningsanläggning för dagvatten som rinner ut till ån hade kunnat öka

naturupplevelsen i området samtidigt som den bidrar till reningen av det dagvatten som kommer från de båda områdena. Motiveringarna med att den kan komma att bli djup och kräver pumpning beroende på utformning är inte tillräckligt stark för att enbart avförda förslaget utan att undersöka om det är praktiskt möjligt att genomföra. En pumpstation kommer tydligen att krävas ändå. Beroende på utformning och plats skulle en dagvattendamm kunna fungera som ett fördröjningsmagasin och på så vis frigöra utrymme på de olika fastigheterna att göra annat än att omhänderta dagvatten lokalt.

Kommentar: Mer ingående studier har gjorts i genomförandestudien, se PM.

Miljö och hälsoskydd menar att nuvarande text och bild som finns i planbeskrivningen under miljöteknisk markundersökning bör ersättas med följande: På fastigheten Skårby 6:19 har det enligt tidigare utförd miljöteknisk markundersökning (Geosigma 2018-01-26) tidigare bedrivits odlingsverksamhet på friland och i växthus. Verksamheten ska ha startat omkring 1961 och upphört ca 10 år senare. Verksamhetens område indelades inför markundersökningen i fyra områden. Två där växthusen stått och två där odling skett. Analysresultaten från undersökningen visade på halter av pesticider (DDT, DDD, DDE och kvintozen-pentakloranilin) överstigande Naturvårdsverkets riktvärde för känslig markanvändning (KM) där växthusen stått. Under hösten 2018 har fastighetsägaren Trollängen Vargagården AB genomfört en efterbehandlingsåtgärd för att sanera marken från pesticider i de områden som i Geosigas undersökning visat halter över KM (grönt område). Ytterligare ett område väster om tidigare växthus provtogs inför efterbehandlingsåtgärderna då detta område inte ingått i tidigare undersökning (vitt område). Slutrapporten visade på att inga pesticider över riktvärdet för KM finns kvar i det grönmärkade området. Det vitmärkade området har inte heller pesticidhalter över KM. Område 3 och 4 har Geosigma och Olida miljökonsulter sen tidigare bedömt inte ha pesticidhalter över KM. Bilden hämtad ur slutrapport för efterbehandlingsåtgärd inom del av fastigheten Skårby 6:19. (Olida miljökonsulter 2019-02-06)

Kommentar: Noteras. Eftersom planförslaget utgår ifrån förhållanden som är relevanta för planläggningen och kommande byggnation bedömer samhällsbyggnadskontoret att innehållet i stycket inte behöver ändras. En översiktlig redovisning av utredningen finns med och marken är nu sanerad.

10. Individ och familjeomsorg

Förvaltningen för Individ & familjeomsorg har via service fastighet lämnat önskemål om 10 servicelägenheter i området. Förvaltningen för Individ & familjeomsorg vill förstärka vikten av mångfald som tas upp i Detaljplanen. Att det byggs små hyreslägenheter för att möjliggöra för personer med begränsade ekonomiska resurser att hyra en lägenhet i området.

Kommentar: Se svar under punkt 13.

11. Kultur & Fritid

En anläggning för motion och friluftsliv i den nordvästra delen av planområdet bör utformas så att det blir en lokal som inte bara inrymmer omklädningsrum och idrottsanknuten verksamhet. Det kan vara lämpligt att man skapar en mötesplats som också har utrymme för kulturaktiviteter. Det kan vara lokaler för utställningar och andra kulturaktiviteter. Med tanke på de aktiviteter som föreslås i planhandlingarna som anknyter till skogen och skogsparken så kan en sådan lokal också innehålla café med servering. Viktigt är att det i fortsatt planarbete bereds plats för parkering i eller i direkt anslutning till dessa anläggningar. Tillgängligheten är viktig för att de personer som har olika former av funktionsnedsättning också ska ha lätt för att kunna besöka platsen. Vid motionsanläggningen framkommer det inte på detaljplanen hur cykelparkering ska ske och det är viktigt att det är attraktivt och enkelt att kunna parkera sin cykel vid motionsanläggningen. Vidare är det också viktigt att ur tillgänglighetssynpunkt planera för handikapparkeringar vid motionsanläggningen.

Kommentar: Noteras.

Aktivitetsområdet med skogspark, möjligheter till motionsslingor som kan kopplas vidare till naturreservatet i Sandsjöbacka innebär det att det också kommer att besökas av personer som kommer från övriga delar av Kungsbacka. Då dessa aktivitetsmöjligheter och anläggningar ligger i utkanten av planområdet så krävs att man nogsamt beaktar tryggheten på och invid den genomfartsled som går genom området för att nå fram till friluftsanläggningen. Det finns en närhet till Sandsjöbackaområdet, men det är tveksamt om man ska anvisa Trafikverkets Ekodukt som en del i en sådan anslutning med motionsspår eller likvärdigt. Den är i första hand avsedd för djurlivet. Det finns en passage under motorvägen som kan användas i stället.

Kommentar: Noteras.

I detta helt nya bostadsområde bör fler möjliga mötesplatser inomhus samt utomhus planeras för invånare och besökare. Den sociala interaktionen i stadens offentliga rum utvecklar en respekt, tilltro och förståelse för andra människor samt ligger till grund för en känsla av trygghet och tillhörighet till platsen. En mötesplats ger möjlighet till identitetsskapande och integrerande människor emellan något som är särskilt viktigt i skapandet av en helt ny stadsdel. För att förstärka platsens attraktivitet samt skapa rumslighet i utomhusmiljöerna kan placering av offentlig konst vara ett medel. Den offentliga konsten har förmåga att förstärka karaktär och dynamik i en miljö. Den kan fungera som en orienteringspunkt, en reseanledning samt som en knutpunkt för platsens identitet och särprägel. Den offentliga konsten kan förklara, abstrahera och öppna upp för nya möjligheter, upptäckter och sinnesupplevelser - visuellt, taktilt eller audiellt. Konst kan tillföra pluralism och samtidigt bidra till intryck av en helhet. Den offentliga konsten speglar vår samtid och ligger till grund för det framtida kulturarvet.

Kommentar: Noteras.

Förslaget innebär att ett stort markområde exploateras som under lång tid präglats av jordbruk. Ängs-, åker- och betesmark utgör ett natur- och kulturarv som kommit till under lång tid och är en ändlig resurs. Avvägning får här göras mellan olika intressen.

Kommentar: Noteras. En lokaliseringsutredning har lagts till planhandlingarna vilken beskriver bakgrund och avvägningar till val av plats.

12. Kommunstyrelsen

Kommunstyrelsen lämnade följande yttrande till byggnadsnämnden: Innan planarbetet fortsätter måste byggnadsnämnden utreda förutsättningarna för trafik i 60 km/h på Göteborgsvägen samt föreslå avstånd till byggnation som uppfyller krav på säkerhetsavstånd och buller.

Vidare måste planförslaget innehålla en längre exploateringsgrad öster om Göteborgsvägen och byggnadsnämnden behöver få klarlagt att mark för kommunal infrastruktur så som gator, park, förskolor, äldreboende och skolor tillhandahålls innan nämnden går vidare i planprocessen.

Kommunstyrelsen ger kommundirektören i uppdrag att ta fram en plan för utbyggnad av förskolor och skolor anpassad till de antal bostäder som blir i området. Uppdraget till kommundirektören och åtgärderna efter de synpunkter som lämnas till byggnadsnämnden ska återredovisas till kommunstyrelsen innan planprocessen går vidare.

Kommentar: Samhällsbyggnadskontoret och kommunstyrelsen har under vår och sommar 2019 fört en dialog enligt yttrandet. Dialogen landade i direktiv till detaljplanen som togs av kommunstyrelsen 2020-08-27 §502. Direktiven har legat till grund för fortsatt arbete och innebär (kortfattat) följande:

Göteborgsvägens utformning

- Göteborgsvägens sektion behöver inte ändras jämfört med samrådsförslaget. Planskild korsning ska studeras. Diskussion om flytt av Göteborgsvägen tas inte upp inom detaljplanarbetet. Avstånd mellan bostadsbebyggelse och Göteborgsvägen ska vara cirka 30 meter, avstånd mellan annan bebyggelse och Göteborgsvägen ska vara cirka 20 meter

Områdets karaktär

- Bebyggelsen ska vara varierad från 1–5 våningar med 6 våningar i uppstickare. Punkthus i väster får vara upp till 8 våningar. Bebyggelsen väster om Göteborgsvägen ska huvudsakligen innefatta bostäder. Parkering inom området ska huvudsakligen uppföras i parkeringsgarage och under mark.

Kommunal service

- Inom planområdet ska det finnas en skola för cirka 600–700 elever, en förskola för cirka 200 elever, en fullstor idrottshall samt ett tiotal servicelägenheter. Planområdet ska inte innefatta vård- och omsorgsboende.

Placering av skola

- Skolan ska placeras väster om Göteborgsvägen och ska förläggas så att den underlättar framtida rörelsemönster med kopplingar norr- och söderut.

Sista delarna av direktivet handlar om att Samhällsbyggnadskontoret ska ha möjlighet att vid behov justera plangränsen i norr samt att vid behov dela upp planen i två planer med anledning av tidskrävande tillståndsprocesser vid ån.

13. Centerpartiet

Centerpartiet anser att illustrationerna i handlingarna samt modellen över området visar på en bra blandning av olika storlekar och upplåtelseformer av bebyggelsen. Det blir en bra variation som bidrar till en god boendemiljö. För att ta höjd för framtida trafikökningar, ha ett godtagbart säkerhetsavstånd till vägen samt minimera buller är det viktigt att inte bygga för nära Göteborgsvägen. Vi tycker att bebyggelsen som planeras närmast Göteborgsvägen ska placeras på samma avstånd till vägen som i Björkris etapp 1, ca 40 meter. Samma avstånd till vägen bör gälla både väster och öster om Göteborgsvägen.

Kommentar: Se svar under punkt 13.

Vidare anser centerpartiet att det finns ett behov av planskild korsning över Göteborgsvägen för oskyddade trafikanter. Många kommer gå och cykla till Hede Station och för att uppnå en god trafiksäkerhet är det viktigt att planera för detta redan i detaljplaneskedet. De menar att marken mellan ån och den föreslagna byggnationen öster om Göteborgsvägen skulle vara en lämplig plats för stadsodling och odlingslotter. Det finns ett stort ökande intresse för odling och vi vill att frågan prövas i det fortsatta planarbetet.

Kommentar: Granskningsförslaget ger möjlighet till planskild korsning genom en gång- och cykeltunnel under Göteborgsvägen. Möjlighet till odling regleras inte i en detaljplan.

14. Socialdemokraterna

Socialdemokraterna menar att de sammantaget tycker att planförslaget är genomtänkt och bra. De står bakom huvuddelen av förslaget. Det är positivt att det finns en särskild bilaga gällande en konsekvensanalys av sociala aspekter. Dock har de starka invändningar när det gäller trafikplaneringen i området. I den föreslagna detaljplanen har man låtit Göteborgsvägen utgöra en av stadsgatorna i området. Hastighetsgränsen på Göteborgsvägen genom området är idag 80 km/h. Vägen är redan idag relativt högt trafikerad (6320 st per dygn enligt uppgift i

planbeskrivning). Enligt Planbeskrivningen förväntas utbyggnaden dessutom leda till ytterligare ökning av trafikflödet. Man bör också betänka att Göteborgsvägen utgör ersättningsväg för E6 vid begränsad Framkomlighet. Detta kommer i så fall att utgöra en allvarlig störning för de boende med en sådan exceptionell trafikmängd genom området. I planbeskrivningen diskuteras åtgärder för att minska barriäreffekten vägen förväntas få genom området. Vi bedömer dock inte detta som realistiskt med hänsyn taget till den förväntade stora trafikmängden genom området. Sammantaget anser vi att det är mycket olämpligt att låta stadsdelen breda ut sig på båda sidorna av Göteborgsvägen. Vi anser att det är helt oacceptabelt att i en modern detaljplan ha en sådan stor, högt trafikerad väg, rakt igenom ett bostadsområde. Ett alternativ är att samla bebyggelsen på västra sidan av Göteborgsvägen, tex genom att utöka detaljplanen till att innefatta den nyligen förvärvade grannfastigheten Skårby 12:1. Ett annat tänkbart alternativ är att ändra sträckningen på Göteborgsvägen och låta den gå intill kungsbackaan in mot Anneberg, och på så sätt frigöra utrymme för det planerade området.

Kommentar: Se svar under punkt 13.

Naturområdet i områdets norra del innehåller rödlistade arter samt våtmark. Det bör tas upp i detaljplanen att speciell hänsyn skall tas för att skydda naturområdet, också med tanke på de möjligheter till uteliv och rekreation som området erbjuder. Med tanke på de ökade nederbörds mängder vi kan befara i framtiden är det viktigt att bevara våtmarker. Det är känt att våtmarker genom sina flödesreglerande egenskaper minskar risken för översvämningar.

Kommentar: Naturområdet med rödlistade arter samt våtmark ligger utanför planområdet.

Övriga

15. E-on

E.ON Energidistribution AB (E.ON) har tagit del av inkomna handlingar i ovan rubricerat ärende och konstaterar att området inte berör vårt koncessionsområde för elnät och tar därmed inte ställning till planförslaget.

Kommentar: Noteras.

16. Hallandstrafiken

Hallandstrafiken ser på sikt en utveckling av busstrafiken till planområdet genom förlängning av stadsbusstrafiken. Det är därför positivt att planförslaget skapar förutsättningar för framtida busstrafik. Hallandstrafiken menar att busstrafiken vid en eventuell förlängning lämpligast trafikerar längs Göteborgsvägen med vändning vid den norra cirkulationsplatsen. Ovanstående lösning kräver att hållplats medger plats för tidsreglering med buss. Om Björkris växer ytterligare

norrut i fler etapper kan busstrafiken förlängas längs Göteborgsvägen alternativt med fortsättning inom området i riktning mot föreslagen mobilitetshub/förskola och vidare. Hallandstrafikens svar är avstämt med Västtrafik som sköter driften av kollektivtrafiken i Kungsbacka kommun på uppdrag av Hallandstrafiken. Hallandstrafiken och Västtrafik har i övrigt inga synpunkter på planförslaget.

Kommentar: Noteras.

17. Samrådsyttrande från boende

Den boende har ett seniorperspektiv på synpunkterna och har skrivit ett långt yttrande. Sammanfattningsvis menar personen att Hede har kapacitet att vara en central hub/port i Göteborgsregionens infrastruktur och att det därför är viktigt att reservera marken öster om Göteborgsvägen för att forma hubben/porten. Bygg inte radhus och låghus på det kommande stationsområdet. Beakta möjligheterna med framtidens fordonspark som kan framföras i en parkmiljö. Beakta framtidens trafikvolym och parkeringsbehov. Beakta kraven på ungdomsbostäder.

Personen ser fram emot kommunens nya översiktsplan som håller på att tas fram. Hen menar att det finns många svårigheter med att ta fram en ny översiktsplan och radar upp ett antal punkter som är viktiga att beakta i det arbetet.

Kommentar: Frågorna ryms inte inom pågående detaljplanearbete.

18. Samrådsyttrande från boende

Den boende tycker att Kungsbacka kommun bör tänka miljömässigt när det kommer till byggnation och därav fundera över möjligheten att utforma del av byggnationen i trä.

Kommentar: Noteras.

19. Samrådsyttrande från boende

Den boende anser att det är viktigt att skapa tillgänglighet till skogen i form av motionsslingor med exempelvis utegym och önskar även en pulkabacke för alla barnen i Björkris. Den boende vill ha ett förtydligande över skolsituationen för barn i Björkris i årskurs 7–9.

Kommentar: Det är fastighetsägaren som ansvarar för eventuellt uppförande av motionsslingor utanför planområdet. Synpunkten har genom yttrandet kommit fastighetsägaren till känna. Planförslaget gör nu möjligt för ett större område för skolverksamhet jämfört med samrådsförslaget. Behovet av skolplatser ses över ständigt och planeringen sker övergripande för hela Kungsbacka. Eventuellt kan en ny skola i Björkris även inrymma barn i årskurserna 7-9.

20. Samrådsyttrande från boende

Den boende önskar enplansvillor, helst tillåtna längs västerut i planområdet.

Kommentar: Detaljplanen möjliggör detta. Önskemålet skickas vidare till exploatören.

21. Samrådsyttrande från boende

Den boende önskar mer hållbart och klimatneutralt byggande i Kungsbacka kommun och att kommunen ska överväga att bygga åtminstone en del av de byggnader som ska bli vård- och omsorgsboende samt skola/förskola i korslimmat trä för ett miljösmartare byggande med närproducerade trästommar.

Kommentar: Noteras.

22. Samrådsyttrande från boende

Boende inom Björkris 1 kommenterar att trafiken på Björkrisvägen, inom etapp 1, är hög och att bilister inte håller hastighetsbegränsningarna. Den boende önskar att trafiken förflyttas till andra vägar samt att fler vägar och huvudvägar uppförs.

Kommentar: Det berörs inte inom pågående planarbete.

23. Samrådsyttrande från boende

Den boende anser att kommunen i plankartan bör redogöra vart strandskyddat område sträcker sig.

Kommentar: Kommunen har ritat ut det område där strandskyddet avses upphävas. Området avgränsas av en så kallad administrativ gräns.

24. Samrådsyttrande från boende

Den boende anser att föreslagen utformning av cykelvägen längs Göteborgsvägen riskerar att bli en trafikfarlig sträckning. Boendes förslag är att sträckningen rätas ut så att cyklisten får en så rak cykelväg som möjligt. Samtidigt som risken minimeras över att bilisten misstar sig för att cyklisten ska göra en sväng när cykelvägen viker av i höjd med cirkulationen blir det ett snabbare stråk för cykelpendlare. Den boende föreslår i annat fall en planskild cykelväg alternativt att inspiration tas från cirkulationsplatser i Holland.

Kommentar: Noteras.

Ändringar

Plankarta

- Planområdet har utökats något norrut.
- Vård- och omsorgsboendet har ersatt med ett större område för skolverksamhet.
- Punkthusen i väster ges möjlighet att uppföras i 8–10 våningar jämfört med 8 våningar i samrådsförslaget.
- Vissa av bestämmelserna har omformulerats.
- Nya bestämmelser har lagts till om bland annat vibrationer, lägsta marknivå på gata, höjd på stödmurar, bygglovsbefriade murar och bevarande av stenmur

Planbeskrivning

- Det har gjorts mindre förändringar och förtydliganden i ett flertal av styckena. I stora delar är planbeskrivningen densamma som i samrådsskedet. Det har tillkommit ett avsnitt om vibrationer samt ett avsnitt om lokaliseringsprövning.

Ida Lennartsson

Verksamhetschef Plan

Anna-Karin Ljungman

Planarkitekt

Elin Kajander

Planarkitekt