



Granskningsutlåtande för detaljplan för bostäder inom Särö 1:477, Munkekullen, Släp

Genomförande

Byggnadsnämnden beslöt 2019-02-14 § 43 att genomföra granskning av detaljplaneförslaget. Detaljplaneförslaget har varit utställt för granskning i Stadshuset i Kungsbacka tiden 26 februari till 26 mars 2019.

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

Planförslaget syftar till att möjliggöra uppförande av bostäder inom fastigheten Särö 1:477. Huvudbyggnaden inom fastigheten är identifierad som kulturhistoriskt värdefull miljö av byggnads- och samhällshistoriskt värdeklass C och fastigheten ingår i kommunens kulturmiljövårdsprogram avseende Särö. Tillkommande bebyggelse ska därför i både skala och volym underordna sig den befintliga huvudbyggnaden.

Sammanfattning

Under granskningstiden inkom 9 skrivelser. Inkomna synpunkter berör i huvudsak

- Strandskydd
- Översvämningsrisk
- Fladdermöss

Övriga synpunkter finns på samhällsbyggnadskontoret.

Kontoret har bedömt att planförslaget ska revideras. Revideringen innebär att plankartan uppdaterats med administrativ gräns för strandskydd samt en administrativ bestämmelse om dess upphävande. Byggrätten i norr för komplementbyggnader har delats upp i två delar för att undvika att vägområdet bebyggs. Avsnittet *Strandskydd* i planbeskrivningen har förtydligats och avsnittet *fladdermöss* har utvecklats efter utförd inventering. Planbeskrivningen har även

kompletterats med ett avsnitt om *vatten* som förklarar risk för översvämning av tillfartsvägar. 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.

Inga kvarstående erinringar finns från sakägare.

Inkomna synpunkter och förvaltningens kommentarer

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

Statliga och regionala myndigheter

1. Länsstyrelsen

Läs Länsstyrelsen yttrande i bifogat dokument

Kommentar:

Strandskydd

Hela planområdet är inte som tidigare hävdats föremål för strandskydd utan det är endast delar av planområdet som omfattas av strandskydd. Detta har tydliggjorts i både planbeskrivning och plankarta.

Risk för översvämning

Som länsstyrelsen nämner i sitt yttrande finns det en potentiell risk för översvämning av tillfartsvägarna till Säröhalvön på grund av framtida höjda havsnivåer. Eventuella översvämningar orsakas i första hand av stark pålandsvind som trycker upp vattnet mot kusten. Förväntade klimatförändringar innebär även att medelvattenståndet kommer att stiga vilket för med sig ökad risk för översvämningar.

Vilka havsnivåer starka vindar orsakar varierar lokalt beroende på bland annat kuststräckans utformning. I resonemanget nedan har data från SMHI:s mätstationer vid Ringhals och Torshamnen i Göteborg studerats. Medelhögvattenståndet för de två stationerna är 96 cm respektive 104 cm över medelvattenståndet. Det högsta observerade vattenståndet är vid Ringhals +165 cm och vid Torshamnen +150 cm. Nivåerna sammanfaller ungefär med beräknade extremnivåer med 100 års återkomsttid, +156 cm respektive +154 cm. Beräkningar visar att medelvattenståndet vid de två stationerna på grund av klimatförändringar kan komma att höjas med ca 0.7 m till år 2100 (RCP 8.5). Med samma klimatscenario beräknas då återkomsttiden för dagens 100-årsnivå istället vara 6 år och extremnivåerna ca +2.5 m. (Referenser www.smhi.se/klimat/havet-och-

[klimatet/havsnivåer](#) och rapporten ”Stigande havsnivåer och ökad översvämningsrisk”, SMHI på uppdrag av MSB , juni 2018).

Om man utgår från ovan beskrivna mark- och havsnivåer kan man konstatera att tillfartsvägarna kan bli översvämmade vid dagens klimat då dessa som lägst ligger på en nivå av 1,3 m. Vattennivåer som hindrar fordonstrafik från att angöra planområdet bör dock uppstå relativt sällan. Räddningstjänsten har i dagsläget ingen dokumenterad problematik i samband med räddningsinsatser av den digniteten att motorfordon, normal biltrafik, inte kunnat ta sig fram. Det enda som rapporterats är att det legat mindre mängder vatten på tillfartsvägarna vid enstaka tillfällen. Vid kontakt med Räddningstjänsten har de uppgett att deras fordon har ett vattendjup på upp till cirka fyra decimeter i låg hastighet på plan väg men vattennivån bör inte överstiga cirka två decimeter vid lutningar eller i hastighet som är aktuell vid tillfälliga passager genom vatten på större tillfartsvägar. Räddningstjänstens fordon kan således nå Säröhalvön i dagsläget vid höga vattenstånd antaget att höga vattenstånd vid Säröhalvön ligger på en ungefärlig nivå som vid mätstationerna Ringhals och Torshammen. Västra Särövägens lutning understiger exempelvis 1 procents lutning vilket får anses vara en plan väg.

I ett framtida klimat ser det dock ut att bli betydligt större risk för översvämnings och att tillfartsvägarna någon gång behöver klimatanpassas är rimligt att anta. En åtgärd som borde vara genomförbar och inte alltför komplicerad är att höja en av vägbanorna. Med vetskap om att klimatanpassning för hela Säröhalvöns tillgänglighet är en förutsättning i framtiden för att halvön ska kunna nås via tillfartsvägarna bör markanvändningen som föreslås i detaljplanen, med avseende på översvämningsrisk, kunna ses som lämplig. Länsstyrelsen bör ta detta i beaktning vid sin bedömning eftersom åtgärden sannolikt kommer krävas, oberoende av föreslagen detaljplan, eftersom Säröhalvön redan i dagsläget befolkas av cirka 600 boenden. Detaljplanen minskar helt enkelt inte behovet utav en klimatanpassning. Till det kan tilläggas att Kungsbacka kommun arbetar med att ta fram en översvämningsstrategi som kommer ligga till grund för framtida planering och genomförande av åtgärder kopplade till översvämnings.

Trafikverket har kontaktats i frågan då de är huvudman för tillfartsvägarna och därför ansvarig för framkomligheten på dem. Trafikverket har svarat att klimatsäkring av vägarna i detta fall inte högprioriterat på grund av vägarnas klassificering samt dess gatuliknande struktur.

Sammanfattningsvis anser Kungsbacka kommun att det inte är rimligt att låta en enskild fastighetsägare bekosta en utredning med syfte att undersöka möjligheten att klimatanpassa vägarna då en sådan utredning är av vikt för hela Säröhalvön. Vidare bör Trafikverket stå för en eventuell utredning då det är dem som ansvarar för väghållningen och därför har det yttersta ansvaret för vägarnas framkomlighet.

Vidare har planbeskrivningen kompletterats med en beskrivning om översvämningsrisken av tillfartsvägar till Säröhalvön. I samband med framtagandet av granskningsutlåtandet

har en dialog förts med Länsstyrelsen Halland. Länsstyrelsen har godtagit Kungsbacka kommuns resonemang i granskningsutlåtandet.

Fladdermöss

En fladdermusinventering har genomförts på inrådan av Länsstyrelsen Halland. Fladdermössinventeringen visar att det inom planområdet finns fladdermöss av olika arter, främst fladdermöss typiska för stadsmiljöer och bebyggda områden. Enligt utförd inventering finns det inga hinder för rivning och uppförande av ny bebyggelse på platsen. Den mer kritiska aspekten vid genomförande av detaljplanen handlar snarare om hur park och bebyggelse kommer vara belyst eftersom belysning påverkar fladdermöss i hög utsträckning.

Då planområdet är ett sådant bebyggelseområde som är särskilt värdefullt ur kulturhistorisk och miljömässig synpunkt råder det även bygglov för att sätta upp ljusanordning enligt plan och byggförordningen 6 kap 3a §. Ljusanordning är inte definierad i plan- och bygglagstiftningen men i dagligt tal är en ljusanordning en anordning som sprider ljus, vilket kan innefatta många olika sorters anordningar. Plankartan har därför kompletterats med en upplysning om att bygglov krävs för att sätta upp, flytta eller väsentligt ändra en ljusanordning om den avsedda användningen av anordningen kan ha betydande inverkan på omgivningen, eller anordningen placeras på eller i anslutning till en sådan byggnad eller inom ett sådant bebyggelseområde som avses i 8 kap. 13 § plan- och bygglagen (2010:900). Förordning (2017:102).

Planbeskrivningen har i sin tur kompletterats med rekommendationer gällande belysning och dess påverkan på fladdermöss samt information om att ansökan om bygglov för ljusanordningar bör innehålla utlåtande från sakkunnig inom fladdermöss.

2. Lantmäteriet

För plangenomförandet viktiga frågor där planen måste förbättras

Grundkarta

Angivelse om aktualitetsdatum för fastighetsredovisningen resp. för övriga detaljer i grundkartan saknas.

Delar av planen som skulle kunna förbättras

Avtal mellan kommun och exploatör

Under rubriken "Avtal mellan kommun och exploatör" anges att det genomförandeavtal som ska tecknas mellan berörda parter bland annat ska innehålla överlämnande av allmän plats. Då detaljplanen inte innehåller någon allmän plats kan något sådant överlämnande inte ske i det aktuella fallet.

Kommentar:

Grundkarta

Angivelse om aktualitetsdatum för fastighetsredovisningen respektive övriga detaljer i grundkartan har tydliggjorts.

Avtal mellan kommun och exploatör

Avsnittet *Avtal* under *genomförandebeskrivningen* har reviderats och det anges inte längre att ett genomförandeval mellan berörda parter ska innehålla överlämnande av allmän plats.

3. SGI

SGI har inga frågor eller invändningar mot planförslaget.

4. Trafikverket

Transportsnål planering

Trafikverket anser fortfarande att planförslaget motarbetar nationella målen kring hållbara transporter och minskad klimatpåverkan med planering av bostäder utanför tätorterna vilket kommer att öka bilberoendet i ett område som uppleva brister i befintlig vägutformning.

Väghållning

Trafikverket hävdar fortfarande att väghållningen bör bli rationell och kommunen därför ta över huvudansvar för väghållningen för väg 955.

Kommentar:

Kungsbacka kommun noterar Trafikverkets yttrande.

5. Räddningstjänsten Storgöteborg

Räddningstjänsten har inget att erinra mot beslut om detaljplan.

Sakägare

6. Ellevio

Ellevio har inget att erinra mot detaljplaneförslaget.

Kommunala förvaltningar och nämnder

7. Miljö & Hälsoskydd

Miljö & Hälsoskydd saknar en mer utförlig diskussion om miljökvalitetsnormerna för vatten i föreslagna detaljplan. I dagvattenutredningen diskuteras inte miljökvalitetsnormerna och eftersom Stallviken idag inte uppnår god ekologisk eller kemisk status behöver det styrkas att planerade detaljplan inte bidrar till att försämra förutsättningarna för att uppnå god status.

Kommentar:

Dagvattnet från fastigheten bedöms få en adekvat rening inne på fastigheten i och med att det avleds via diken och avrinningsstråk med fördröjande funktion.

8. Kultur & fritid

Kultur & Fritid har inget att erinra gällande presenterad detaljplan och planen tillgodoser väl bebyggelsemiljöns kulturhistoriska värden.

Övriga**9. Kulturmiljö Halland**

Planen tar stor hänsyn till kulturvärden på platsen. Vår synpunkt om att sakkunnig i kulturvärden ska finnas med i processen har uppmärksamats och tagits upp i planbeskrivningen, vilket är positivt. Minnesstenen, s 14, inom området har inte fått något tydligt skydd i planen, men borde kunna skrivas in under q2 så att den får ett skydd och inte får tas bort.

Kommentar:

Minnesstenen skyddas redan av bestämmelsen q2 då den ligger inom ett egenskapsområde som omfattas av bestämmelsen.

Ändringar

Plankarta

- Administrativ gräns har lagts till som visar inom strandskyddet utbredning.
- Administrativ planbestämmelse, a₁, har lagts till som talar om var strandskyddet upphävs.
- Byggrätten i norra delen avsedd för komplementbyggnader har delats upp i två delar.
- Egenskapsbestämmelsen e₁ har förtydligats med hänsyn till att byggrätten minskats.
- Plankartan har kompletterats med en upplysning att ljusanordningar kräver bygglov.
- Plankartan har kompletterats med information om grundkartans aktualitetsdatum.

Planbeskrivning

- Avsnittet *strandskydd* har förtydligats med hänsyn till inkomna synpunkter.
- Avsnittet *vatten* har lagts till som förklarar risken för översvämning och hur det påverkar tillfarten till planområdet.
- Avsnittet *fladdermöss* har kompletterats efter utförd inventering och upplysning om att bygglov krävs för uppförande av ljusanordningar med hänsyn till förekomsten av fladdermöss.

- Avsnittet *Avtal* under *genomförandebeskrivningen* har reviderats med hänsyn till inkomna yttranden.

Ida Lennartsson
T.f. planchef

Björn Vikström
Planarkitekt