

Detaljplan för Särö 1:477, Munkekullen, Särö, Släp

Genomförande

Byggnadsnämnden beslöt den 2018-08-30, BN § 235, att genomföra samråd för detaljplaneförslaget. Detaljplaneförslaget har sänts till berörda myndigheter, nämnder, föreningar och sakägare för yttrande, under tiden 2018-09-11 till 2018-10-10.

Förslaget har under samma tid varit utställt i Stadshuset i Kungsbacka

Planförslaget syftar till att möjliggöra bostäder inom fastigheten Särö 1:477.

Sammanfattning

Under samrådstiden inkom 13 skrivelser. Inkomna synpunkter berör bland annat:

- Plankartans utformning
- Översvämningsrisk
- Sociala konsekvenser
- Tillgänglighet till kollektivtrafik

Kontoret har bedömt att planförslaget ska revideras. Revideringen innebär bland annat en komplettering och förtydligande av planbestämmelser samt kompletteringar av planbeskrivningen som är kopplade till justeringarna av plankartan.

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

Se yttrandet i sin helhet som bilaga till detta dokument.

Kommentar:

Strandskydd

I planbeskrivningen har det särskilda skälet att området är väl avskilt i från strandlinjen på grund av vägen tagits bort.

Risk för översvämning

Som länsstyrelsen nämner i sitt yttrande finns det en risk för översvämning på tillfartsvägarna till planområdet på grund av höjda havsnivåer. Höjd havsnivå orsakas i första hand av stark pålandsvind som trycker upp vattnet mot kusten. Förväntade klimatförändringar innebär 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 men för att ha något att jämföra med har data från SMHI:s mätstationer vid Ringhals och Torshammen 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 Torshammen +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/havsnivaer 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 se att tillfartsvägarna kan bli översvämmade vid dagens klimat. Vattennivåer som hindrar fordonstrafik från att angöra planområdet bör dock uppstå relativt sällan. I ett framtida klimat ser det dock ut att bli betydligt större risk för översvämningar och att tillfartsvägarna någon gång behöver klimatanpassas är rimligt att anta. En åtgärd som ser genomförbar och inte alltför komplicerad ut är att höja vägbanorna. Då det redan finns bostadsbebyggelse och verksamheter på Särö är klimatanpassningen en fråga som är större än för den här detaljplanen. Med vetskap om att klimatanpassning för hela Särös tillgänglighet är en förutsättning i framtiden och att åtgärder som inte innebär reträtt från området ser ut att vara möjliga bör markanvändningen som föreslås i detaljplanen, med avseende på översvämningsrisk, kunna ses som lämplig.

Riksintressen

Kungsbacka kommun har gjort bedömningen att området inte omfattas av riksintresset friluftsliv och rörligt friluftsliv då området i dagsläget inte används av allmänheten och kan därför inte vara aktuellt för något pågående friluftsliv.

MKN och dagvatten

Planbeskrivningen har kompletterats med en utförligare beskrivning av vilka recipienter som berörs, vilken ekologisk och kemisk status de har.

Gällande 100-årsregn så kommer den hårdgjorda ytan att öka marginellt.

Dagvattenutredningen föreslår, där det är möjligt, att dagvattnet leds via diken och omkringliggande fastigheter skyddas med vallar. Dessa diken fördröjer avrinningsförloppet och vallarna skyddar omkringliggande fastigheter. Kommunen anser att den marginellt ökade hårdgjorda ytan väl kompenseras av föreslagen avledning i diken och vallar. Risken för översvämning vid 100-års regn bedöms inte öka i samband med detaljplanens genomförande.

Skyddade arter

Varken någon inventering eller utredning har utförts avseende skyddade arter, detta gäller även fladdermössinventering. En bedömning av fladdermössförekomst inom planområdet har utförts av sakkunnig under december månad 2018. I rapporten framkommer det att förutsättningarna för fladdermöss är goda med många potentiella boplatser, goda jaktområden, närhet till vatten och möjlighet att röra sig över stora ytor. Rapporten innehåller även en beskrivning av påverkan på fladdermöss vid nybyggnation vilken visar att en nybyggnation ej behöver påverka eventuella fladdermöss utan snarare kan gynna dem. Detta förutsätter dock att man tar hänsyn till befintliga miljöer i form av äldre träd och restaurerar exempelvis murar och dammar samt håller nere mängden belysning och anpassar den med hänsyn till eventuella fladdermöss. Vidare bör en fladdermössinventering genomföras när en sådan är genomförbar för att verkligen ta fasta på om planområdet huserar fladdermöss.

Kulturhistoria

I planbeskrivningen under kapitlet *Kulturhistoria*, avsnitt *planförslag* har följande kompletterande mening lagts till:

”inför beslut om kontrollplan ska underlag finnas tillgängligt som visar hur byggnadens kulturvärden påverkas av föreslagna åtgärder och vid egenkontroll ska en certifierad sakkunnig avseende kulturvärden (KUL) närvara”

2. SGI

I geoteknisk utredning för detaljplanen har säkerheten mot skred och blockutfall kontrollerats. I utredningen bedöms säkerheten mot skred och blockutfall vara tillfredsställande. Baserat på översänt material så delar SGI denna bedömning och har inga övriga frågor eller invändningar mot planförslaget.

3. Trafikverket

Tidigare samråd 2017-07-11 skrev Trafikverket till kommunen i tidig dialog att som bas för trafikutredningen vill Trafikverket ser konsekvenser av planförslaget – vad trafikflöden är nu med den befintliga användningen och vad kommer det att bli år 2040 med bostäder. Trafikutredning behöver även visar konsekvenser till alla oskyddade trafikanter och vilka åtgärder krävs för att leverera en trafiksäker lösning som uppfyller VGU krav mm. TRV 2017/71346.

Vägen Väg 955 är inte utpekad som riksintresse i enlighet med § 3:8 Miljöbalken eller primär väg för farligt gods men ingår i den funktionellt prioriterat vägnät (kollektivtrafik). Vägen har en skyltad hastighet på 40 km/tim och trafikmätning från 2016 visar 1552 fordon per dygn, varav 113 lastbilar. Vid planering av bostäder som innebär ökad trafik på en funktionellt prioriterad väg är det extra viktigt att se till att tillgängligheten utmed vägen inte påverkas negativt, exempelvis vid nya och befintliga anslutningar till funktionellt prioriterad väg.

Trafikverkets synpunkter

Transportsnål planering

I nuläget finns begränsat med servicefunktioner och kollektivtrafik i vid planområdet. Därför anser Trafikverket att kommunen bör planera för bostäder i centrala delar av befintlig tätort med närhet till service, skolor, arbetsplatser och kollektivtrafik.

För att nå de nationella målen kring hållbara transporter och minskad klimatpåverkan är det angeläget att ta hänsyn till bebyggelsestrukturens påverkan på transportbehovet och val av transportsätt. Ett transportsnålt samhälle ger många fördelar och trafiken bör av flera skäl minska. Transportsnålhet och energieffektivitet bör präglade all samhällsplanering. Det övergripande målet är att säkerställa en samhällsekonomiskt effektiv och långsiktigt hållbar transportförsörjning för medborgare och näringsliv i hela landet.

Om kommunen fortsätter att planera utanför tätorterna kommer bilberoendet fortsatt att öka och kommunen kommer inte kunna nå målen om en minskad klimatpåverkan.

Trafikflöde

Trafikverket har granskat kommunens trafikutredning och har märkte att alstringen är baserat på 30 boende och inte 30 bostadsenheter (vilket genererar 74 boende). Detta betyder att antal resor som planförslaget kan komma att alstra är 214 resor och inte 87 resor som redovisats i trafikutredningen. Därför begär Trafikverket att får del av den uppdaterade trafikutredningen.

Utfartsförbud

Trafikverket ser positivt till utfartsförbud läng väg 955 med endast befintliga väganslutningar med i planförslaget.

Väghållning

Kungsbacka kommun har varit expansiva under många år men någon ändring av väghållaransvaret har inte skett. Trafikverket har i samråd med Riksförbundet enskilda vägar (REV) och Sveriges kommuner och landsting (SKL) genomfört projektet och kommit fram till att staten bör ha ansvar för allmänna vägar på landsbygd och för ett övergripande vägnät i tätort medan kommunen bör ha huvudansvar för väghållningen i tätort med undantag för det övergripande statliga vägnätet.

Trafikverket brukar t.ex. generellt inte vara väghållare för vägar/gator där hastighetsbegränsningen sänks till 40 km/h. Väghållningsområdets avgränsning ska ske så att väghållningen blir rationell och kommunen behöver därför ta över huvudansvar för väghållningen för väg 955.

Övrigt

Trafikverket ser fram emot fortsatt deltagande i ärendet.

Kommentar:

Transportsnål planering

Servicefunktioner likt skola och dagligvaruhandel ligger cirka 2,5 kilometer norr om planområdet. Dessa funktioner kan nås både med bil, kollektivtrafik och via gång och cykelvägnätet. Närmsta busshållplats ligger 400 meter ifrån planområdet. Således finns det en god tillgänglighet till kollektivtrafik i närområdet.

Trafikflöde

Kungsbacka kommun har sett över befintlig trafikutredning och reviderat den i enlighet med Trafikverkets synpunkter. Den uppdaterade trafikutredningen har skickats till Trafikverket och planbeskrivningen har reviderats därefter.

Väghållning

Väg 955, Västra Särövägen, kommer inte att påverkas fysiskt av den föreslagna detaljplanen. Befintlig körbana (Västra Särövägen) kommer inte att ingå i föreslagen plan utan har utelämnats ur planområdet då denna vägsnutt inte behöver inlämnas i planen för att möjliggöra planens syften. Så Västra Särövägens väghållningsansvar berörs inte direkt av denna detaljplan. Frågan om väghållaransvar för Västra Särövägen är en större fråga och en

fråga om ett utökat kommunalt väghållningsområde överlag som har diskuterats av och till i många år. Det dokument som åberopas i Trafikverkets yttrande är mer än fem år gammalt. Vill Trafikverket förändra väghållningsgränserna anser Kungsbacka kommun att Trafikverket får driva den processen. Det kan inte vara en fråga som ska diskuteras i enskilda detaljplaner.

4. Lantmäteriet

För plangenomförandet viktiga frågor där planen måste förbättras

Plankartan följer inte Boverkets rekommendationer

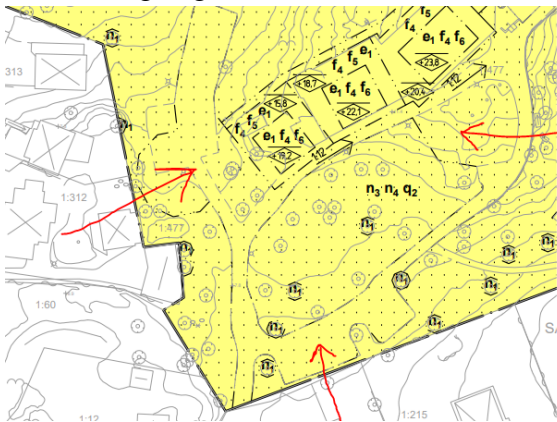
Regeringen har i flera sammanhang betonat vikten av att detaljplanerna utformas på ett enhetligt sätt för att underlätta framtida digitalisering och förenkla byggprocessen.

Detaljplanen tas fram enligt PBL med de regler som gäller för detaljplaner med planstart från och med januari 2015. För denna typ av detaljplaner bör som bekant Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan, tillämpas. Plankartans utformning uppfyller inte dessa råd på följande punkter och det finns inget motiv angivet till varför så har skett:

Lagstödet för respektive planbestämmelse redovisas inte i anslutning till planbestämmelserna

Område som saknar användning

På plankartan finns ett område (se nedan) som saknar beteckning för vilken användning som ska gälla för området. Lantmäteriet noterar att området har samma färgnyans som användningen Bostäder, men det är ett krav i 4 kap 5 § PBL att alla områden ska ha en användning angiven.



Grundkarta

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

Planbestämmelse om fastighetsindelningen

Minsta fastighetsstorlek betecknas **d** med suffix.

Fastighetsrättsliga frågor/kvartersmark

Planbestämmelserna anger en minsta fastighetsstorlek på 19 000 m². På flera ställen i genomförandebeskrivningen skrivs sedan att fastigheten kan delas upp i flera fastigheter och olika scenarier där det behövs gemensam förvaltning av olika anläggningar för fastigheterna.

Det blir genom bestämmelsen om minsta fastighetsstorlek inte möjligt att dela Särö 1:477 i fler fastigheter.

Det kan vidare inte bli aktuellt att överlämna allmän plats till gemensamhetsanläggning då planen inte innehåller någon allmän plats.

Utfartsförbud inte OK i planområdesgräns

På plankartan finns en sträcka med bestämmelse utfartsförbud utlagd i planområdesgränsen. Utfartsförbud får enligt 4 kap. 9 § PBL endast läggas mot allmänna platser. Detta innebär att det inte är möjligt att lägga denna typ av bestämmelse i en planområdesgräns av följande skäl: I en planområdesgräns går det inte att säkerställa att det är allmän plats eller även i fortsättningen kommer att vara allmän plats i den angränsande planen. Bestämmelsen reglerar dessutom indirekt något som ska gälla för området utanför det i planförslaget aktuella planområdet vilket inte är tillåtet, se s. 59 i Boverkets konsekvensutredning inför införandet av de allmänna råden för planbestämmelser.

Kommunen kanske kan utforma plankartan/planområdet på ett annat sätt för att undvika dessa problem eller undvika att reglera stängsel-/utfartsfrågan? Lantmäteriet noterar att i vissa planer har liknande problem lösts genom att kommunen har utökat planområdet med en remsa bestående av några meter allmän plats utanför utfarts-förbudet.

Exploatörsförordnande enligt 113§ BL

Enligt fastighetsregistret är Särö 1:477 berört av förordnande enligt 113§ BL

Berörda registerenheter inom planområdet ±

Kungsbacka Särö 1:53, 1:214-216, 1:218-221, 1:309, 1:312, 1:313, 1:379, 1:477, 1:494, s:2

Anmärkning: Förordnande enl.113§ bl, akt 13-SLÄ-3647

Det är dock inte tydligt i kartan till beslutet om förordnande att fastigheten faktiskt är berörd. Skulle nu aktuellt planområde omfattas av exploatörsförordnandet ska detta upphävas eller motiveras varför planen antas och genomförs trots exploatörsförordnande.

Delar av planen som bör förbättras

Strandskydd

Följande formulering i planbestämmelserna är mer beskrivande vad som avses.

Strandskydd

Strandskyddet som inträder vid planläggning upphävs för hela planområdet, PBL 4 kap. 17 §

U-område och ledningsrätt

Genom att lägga ut markreservatet för allmännyttiga underjordiska ledningar ser kommunen dels till så att det inte blir planstridigt att lägga dessa på kvartersmark och dels att lovpliktiga åtgärder inte kan utföras som hindrar ledningen. För att säkerställa att ledningarna får vara kvar behöver normalt sett ledningsrätt eller servitut upplåtas. Det är inte beskrivet i genomförandeavsnittet av planbeskrivningen att u-område hör ihop med ledningsrätt/servitut.

Fastighetsrättsliga konsekvenser

Inga fastighetsrättsliga konsekvenser kan utläsas under rubriken "Bevarande"

Dagvatten

Särö vägförening förvaltar Särö ga:5.

Ev. ersättning p.g.a. skyddsbestämmelser

Av planförslaget framgår inte den ev. rätt till ersättning som en fastighetsägare kan ha när kommunen inför skyddsbestämmelser i detaljplanen. Regelverket behöver redovisas tydligt i fastighetskonsekvensbeskrivningen.

Kommentar:*Plankartan följer inte Boverkets rekommendationer*

Lagstöd för respektive planbestämmelse har lagts till i plankartan.

Område som saknar användning

Avsett område har kompletterats med egenskapsbestämmelserna U, underjordisk ledning, och G, gemensamhetsanläggning.

Grundkarta

Plankartan har kompletterats med en teckenförklaring.

Planbestämmelse om fastighetsindelningen

Planbestämmelsen om fastighetsstorlek har tagits bort.

Fastighetsrättsliga frågor/kvartersmark

Planbestämmelsen gällande fastighetsstorlek har tagits bort.

Utfartsförbud inte OK i planområdesgräns

Utfartsförbudet mot Särövägen och Särö Danska väg har tagits bort.

Exploatörsförordnande enligt 113§ BL

Lagstiftningen som Lantmäteriet hänvisar till har upphört att gälla och berör därför ej detaljplanen.

Strandskydd

Den administrativa planbestämmelsen gällande strandskydd har reviderats utifrån Lantmäteriets förslag.

U-område och ledningsrätt

Avsnittet Fastighetsrättsliga frågor har kompletterats enligt Lantmäteriets yttrande.

Fastighetsrättsliga konsekvenser

Avsnittet *Bevarande* har kompletterats med information gällande fastighetsrättsliga konsekvenser.

Dagvatten

Planbeskrivningen har reviderats enligt Lantmäteriets yttrande.

Ev. ersättning p.g.a. skyddsbestämmelser

Avsnittet *fastighetsrättsliga konsekvenser* har kompletterats med en beskrivning gällande rätten till ersättning på grund av skyddsbestämmelser. Detta regleras i avtal vilket säger att fastighetsägaren ej äger någon rätt till ersättning.

5. Räddningstjänsten storgöteborg

Överväganden

Brandposten som finns har en kapacitet på 20 liter/sekund vilket är bra, dock är den lite långt ifrån. Tack vare att antalet byggnader som skall byggas är ganska stort så bedömer räddningstjänsten att ytterligare en brandpost i området vore optimalt för en effektiv släckinsats.

Räddningstjänstens insatstid är mellan 10-20 minuter.

Det finns inga observerade risker eller farligt godsled i närheten.

Tillgängligheten för räddningstjänsten är god.

Avseende utrymningsstrategi så kan inte räddningstjänstens stegar användas då området ligger utanför räddningstjänstens 10 minuters insatstid.

Bedömning

Om ovanstående beaktas så har räddningstjänsten inget att erinra mot detaljplanen.

Kommentar:

En brandpost med tillräcklig kapacitet ska sättas upp inom eller utanför planområdet för att tillgodose Räddningstjänsten behov för en effektiv släckinsats. Placering av brandpost ska ske i samråd med Räddningstjänsten storgöteborg för att säkerställa en lämplig placering.

Kommunala förvaltningar och nämnder

6. Teknik

Förvaltningen har varit delaktig i planarbetet. Den gång- och cykelpassagen över Västra Särövägen som nämns i planbeskrivningen är sedan sommaren 2018 färdigbyggd. I övrigt har förvaltningen för Teknik inget att erinra.

Kommentar:

Planbeskrivningen har kompletterats utifrån Tekniks yttrande.

7. Miljö & Hälsoskydd

Planering av dagvattenhanteringen måste ske som en del i planarbetet, och får inte tas i efterhand i bygglovsskedet, eftersom det är viktigt att det i området lämnas utrymme för eventuella anläggningar för rening eller fördröjning av dagvatten.

I dagvattenutredningen är fastigheten som ligger österut Särö 1:221 med, men den är inte med i detaljplanen, idag verkar fastigheten som en parkering men det är viktigt att man i detaljplanen tar hänsyn till vad denna fastighet kommer att utnyttjas till i framtiden, eftersom man dessutom vill att det dagvatten man får från Särö 1:477 kommer att samlas i ett dike och till den våtmark som finns öster om fastigheten ska ledas över fastigheten Särö 1:221.

Dagvattenomhändertagandet bör medverka till att förbättra kvalitén i recipienten, så att god ekologisk status kan nås till 2027. Det dagvatten som bildas på norra sidan om kullen ska ledas till Särö vägförenings anläggning. Vi förespråkar kommunalt huvudmannaskap för dagvattnet inom området. En anmälan om dagvattenanläggning ska skickas in till förvaltningen för Miljö & Hälsoskydd så att försiktighetsåtgärder kan meddelas i god tid.

De grindstugor som planeras kommer inte att klara 100-års regn och man bör beakta Länsstyrelsens rekommendationer att alla nya bostadsbebyggelser klarar 100-årsflöden, vilket dessa komplementbyggnader inte gör. 100-årsflödena gäller inte komplementbyggnader men borde göra det när man bygger nytt. Grindstugorna kommer också att stänga av området, i planen har kommunen sagt att avråder från att hägna in området då detta skulle ändra landskapsbilden på ett negativt sätt och få hela området att kännas mer otillgängligt.

Kommentar:

Dagvattenavledning genom Särö 1:221 enligt dagvattenutredning är den mest lämpliga lösningen med avseende på dagens användning. Föreslagen lösning där diket går igenom fastigheten Särö 1:221 visar således en möjlig lösning för dagvattenhanteringen och ska inte ses som en fastställd lösning.

Grindstugorna anses vara komplementbyggnader och är inte av samhällsviktig betydelse varför dessa ej behöver klara varken 100-års regn eller 100-årsflöden. Fastighetsägaren är väl informerad om det faktum att det föreligger en risk att grindstugorna kan komma att svämmas över.

Beträffande grindstugornas instängande funktion delar inte planavdelningen Miljö & Hälsoskydds uppfattning. Grindstugorna fungerar som en portik in till området utan att för den delen stänga in området eftersom dessa inte påverkar insynen. Vidare är delar av planområdet redan i dagsläget omgärdat av ett mindre staket utfört i smide vilket ej påverkar känslan av att området är avskilt från övriga delar av Säröhalvön.

8. Kultur & Fritid

Planens ambitionsnivå vad gäller de kulturhistoriska värdena är hög vilket är positivt. De kulturhistoriska värdena är en del i att skapa en attraktiv och unik boendemiljö.

Under rubriken varsamhet, k₁, "Fasadmaterial ska vara slät kalkhaltig puts i ljus kulör..." tar man förslagsvis bort kalkhaltig eftersom det ingenstans i utredningen framkommer att det är en puts med kalk i. En kompletterande mening kan läggas till i planbeskrivningen: "Vid underhåll och renovering av byggnaden ska hänsyn alltid tas till befintligt material och utförande. Val av åtgärder ska utgå från ursprungligt samt befintligt utförande och det tekniskt bästa för byggnaden. I denna process ska en antikvarisk expertis närvara.

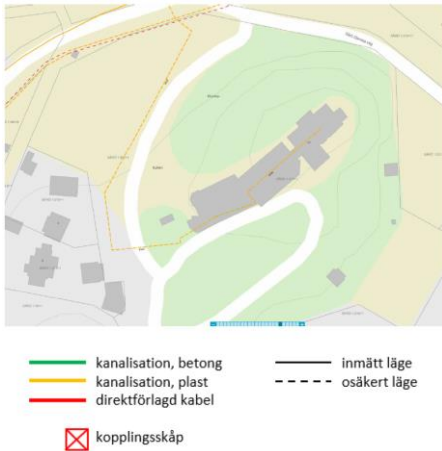
Kommentar:

Planbestämmelsen k₁ och planbeskrivning har reviderat utifrån Kultur & Fritids yttrande.

Sakägare

9. Skanova

Skanova AB har tagit del av rubricerat ärende och vill meddela att det ej finns något att invända mot planförslaget. Skanovas anläggningar är markerade på bifogad lägeskarta och kan komma att beröras vid byggnationen.



10. Fastighetsägare 1

Berörda fastighetsägare till Särö 1:312 och Särö 1:313 har tagit del av detaljplanen rörande grannfastigheten Särö 1:477. Vi har följande synpunkter att framföra:

Den tidigare fastighetsägaren NDC, har i olika omgångar byggt ut kontorsfastigheten mot Särö 1:312 och Särö 1:313. Nu avser den nya ägaren att ytterligare bygga ut i riktning mot nämnda fastigheter, så vi känner att det hela "kryper på oss". För att skydda mot insyn lät NDC, träden vara kvar samt plantera ytterligare träd och dessutom sätta upp ett plank, som för ögonblicket är borta efter en storm. Den befintliga vägen, 15 m från tomtgränsen, har på planen utvidgats med en iögonfallande stor rondell, 1,5 m från Särö 1:312, Särö 1:313. Detta kommer för oss att medföra, stora olägenheter såsom ökat buller, avgaser, strålkastare från bilar, etc. rakt in i vårt kök, matsal och badrum. Vår lugna vrå är mellan våra hus och mot Munkekullen 1:477, dessutom används det närmaste som gästbostadshus, där våra barn och barnbarn, lever, sover, äter etc. Våra fastigheters framsidor vetter mot den starkt trafikerade v. Särövägen, samt mot golfbanan med allt ljud som den medför, rop och skrik, så någon lugn och ro får vi inte åt det hållet. Fastighetsägarna till 1:312 samt 1:313 vill därför på det bestämdaste yrka på att:

Rondellen tas bort i sin helhet. NDC har haft sopbilar, budbilar, leveranser av containers utan att behöva denna rondell, som för övrigt inte heller passar in i den parkmiljö, som är tänkt att bevaras.

Vidare önskar vi ett åtskiljande plank/staket med ljudisolering, som vi tillsammans tar fram med tanke på utseende, färg och höjd.

Särö 1:477 låter de träd, som finns mot våra tomter stå kvar, samt kompletterar med ytterligare träd, vintergröna växter för att minska insyn och ljud.

Vidare behövs en inventering av de ekar etc. som har hängande grenar över våra fastigheter. Detta för att i framtiden undvika skador och olyckor.

Vi ser fram emot ett möte med berörda parter angående våra redovisade synpunkter samt på plats gå igenom de åtgärder, som behöver genomföras.

Kommentar:

Beträffande synpunkten kopplad till vändplatsen, den så kallade rondellen, har en ny lösning föreslagits i illustrationskartan. Det nya förslaget är att vändplatsen utformas enligt en så kallad T-lösning enligt renhållnings rekommendationer.

Fastighetsägaren till Särö 1:477 har fört diskussioner med yttrande part gällande dess synpunkter om plank/staket och träd samt växter. Yttrande part har kommit överens med fastighetsägaren till Särö 1:477 om att fastighetsägaren till Särö 1:477 ska utföra de efterfrågade åtgärderna som yttrandet gäller.

11. Fastighetsägare 2

Har läst igenom handlingar gällande detaljplanen och finner inga tydliga uppgifter vad som gäller för tomten Särö 1:221. Ingår tomten i planen? På sid 8 beskrivs på bilden punkt 4. Ången/öppen gräsmark med häck medans sida 5 visar planmosaikerna att tomten ligger utanför planområdets gräns. Vill absolut ha förtydligande uppgifter och först efter detta tar jag ställning till godkännande. Fram tills vidare information motsätter vi oss planen men vill förtydliga att vi inte har något principiellt emot byggnationen på Munkekullen. Har även en fundering gällande ledning av dagvatten till Särö Danska väg. Där föreligger redan ett stort problem med översvämningar i samband med stark vindstyrka.

Kommentar:

Fastigheten Särö 1:221 ingår ej i detaljplanen utan är endast en del av utförd naturinventering. Detta har förtydligats i planbeskrivningen.

Beträffande synpunkten kopplad till ledning av dagvatten finns det ingen annan rimlig väg att avleda dagvattnet än till Särö Danska väg, med tanke på hur marken i området lutar, var det finns befintliga byggnader och recipientens läge. Det som främst kan orsaka översvämning på

tillfartsvägarna är höjd havsnivå medan dagvattenavledning har en ytterst liten verkan för eventuell översvämning. Höjd havsnivå orsakas i första hand av stark pålandsvind som trycker upp vattnet mot kusten. Förväntade klimatförändringar innebär att medelvattenståndet kommer att stiga vilket för med sig ökad risk för översvämningar. I ett framtida klimat ser det dock ut att bli betydligt större risk för översvämningar och att tillfartsvägarna någon gång behöver klimatanpassas är rimligt att anta. En åtgärd som ser genomförbar och inte alltför komplicerad ut är att höja vägbanorna. Då det redan finns bostadsbebyggelse och verksamheter på Särö är klimatanpassningen en fråga som är större än för den här detaljplanen.

12. Västtrafik

Västtrafik har tagit del av ovan nämnda förslag till detaljplan. Vi har inget att erinra mot den föreslagna planen.

Området försörjs med kollektivtrafik vid närliggande hållplats Särö Kyrka, 500 meter från planområdet. Särö Kyrka trafikeras med halvtimmetrafik dagtid och timmetrafik kvällar och helger. Området är kollektivtrafikförsörjt under stora delar av trafikdygnet samt helgtid vilket möjliggör även fritidsresor. Till Kungsbacka centrum tar det 20 minuter med kollektivtrafik. I Kungsbacka finns goda möjligheter att ta sig vidare i trafiksystemet med kollektiva transportslag. På cykelavstånd, 2 kilometer från planområdet, nås även expressnätet. Vid Särögården finns även möjlighet att pendelparkera.

Västtrafik vill dock påpeka att parkeringstalet 2,2 parkeringsplatser/lägenhet inte uppmanar till ett hållbart transportbeteende från start.

För att fler ska välja kollektivtrafiken är det viktigt att säkerställa att de som reser enkelt hittar och kan ta sig till och från hållplatserna. Västtrafik ser positivt till en utbyggnad av gång- och cykelstråk i anslutning till planområdet.

Kommentar:

Parkeringsstalet både för bil och cykel har tagits fram med stöd av den beslutade *Parkeringsstrategi för Kungsbacka stad (KS/2015:222)* samt med tanken på avsaknaden av allmänna parkeringar i närområdet. För att inte uppmuntra ett omotiverat användande av bil kan ett mindre antal parkeringsplatser för bil byggas i ett första skede för att sedan bygga ut fler parkeringsplatser vid behov.

En trafiksäker passage för gående och cyklister över Västra Särövägen har färdigställts. Vidare har även en mindre bit gång och cykelväg tillskapats vilket binder ihop planområdet med befintligt vägnät för gående och cyklister.

Övriga

13. Kulturmiljö Halland

Det är mycket positivt att de kulturhistoriska värdena fått en så stor tyngd i planförslaget och att en kulturhistorisk utredning gjorts inför planarbetet. Utredningen visar på mycket stora kulturhistoriska värden. Vi bedömer det i planbestämmelserna tas stor hänsyn till dessa värden.

Med tanke på de många välbevarade inslagen i interiören skulle dock fler inslag få skyddsbestämmelser, dvs säga att de ska bevaras. Det är sedan av yttersta vikt i den fortsatta hanteringen av byggnaden att en antikvarisk förundersökning görs inför byggarbeten och att det sedan även ställs krav på antikvarisk sakkunnig i kontrollplanen.

Det är även mycket positivt att även grönområdet runt byggnaderna utretts och fått ett skydd, då dessa parkliknande trädgårdar är ett viktigt inslag i kulturmiljön. Vi vill dock uppmärksamma att minnesstenen, daterad 1915-16, Raä Släp 115:1, sannolikt inte längre är klassad som fornlämning i Kulturmiljölagen, utan endast som övrig kulturhistorisk lämning. Det kan därför vara relevant att skriva in ett skydd för stenen i detaljplanen så att den bevaras och vårdas på sin plats.

Kommentar:

Vid upprättande av detaljplan har en avvägning gjorts vad gäller skydds- och varsamhetsbestämmelserna av interiörerna. Vissa fasta inventarier såsom en öppen spis i rum E och kakelugnen i rum F skall bevaras och skyddas genom q1. Vissa rum med ursprungliga snickerier, stuckaturer, listverk mm skall enligt planen behandlas varsamt och skyddas med bestämmelsen k1. Kommunen har gjort en avvägning mellan i vilken grad de kulturhistoriska värdena skall skyddas och att byggnadens framtida funktion är bostad vilket innebär en viss flexibilitet.

Ändringar

Plankarta:

- Planbestämmelsen som reglerar minsta fastighetsstorlek har tagits bort. Detta möjliggör en framtida avstyckning av fastigheten.
- Planbestämmelserna G – gemensamhetsanläggning och U – underjordiska ledningar har lagts till i plankartan för att möjliggöra en framtida avstyckning av fastigheten.
- Sidhänvisningen för planbestämmelserna q1, q2, q3, k1, k2, k3 har förtydligats.
- Disposition för planbestämmelser har åtgärdats.
- Planförfarandet har lagts till på plankartan.
- Lagstöd för planbestämmelser har lagts till vilka följer Boverkets rekommendationer.

- Planbestämmelsen *Stängsel och utfart* har tagits bort. En mening som beskriver varför uppförandet av utfart mot Västra Säröväg inte är möjlig har lagts till i planbeskrivningen.
- Planbestämmelsen för *Strandskydd* har omformulerats enligt Lantmäteriets yttrande.

Planbeskrivning:

- Vilken typ av planförfarande som detaljplanen upprättas med har tydliggjorts i planbeskrivningen.
- Detaljplanens påverkan på riksintresset *friluftsliv* och *rörligt friluftsliv* har tydliggjorts.
- Motiveringen varför strandskyddet ska upphävas har ändrats.
- Ett förtydligande kring vilka fastigheter planförslaget omfattar har lagts till.
- Ett avsnitt kring *fladdermöss* har lagts till för att ta höjd för eventuell förekomst av fladdermöss.
- Avsnittet *fornlämningar* har tagits bort och ersatts av avsnittet *övrig kulturhistorisk lämning* då minnesstenen är en kulturhistorisk lämning och inte en fornlämning.
- Kapitlet *Social hållbarhet – nulägesanalys* har utvecklats enligt länsstyrelsens yttrande. Framförallt är det avsnitten *Mångfald* och *Trygghet* som utvecklats.
- I kapitlet *Bebyggelseområden* har avsnittet *huvudbyggnaden* utvecklats för att tydliggöra att en med antikvarisk expertis ska närvara vid processen av underhåll och reovering av huvudbyggnaden. Vidare har även avsnittet kompletterats med att underlag gällande hur huvudbyggnadens kulturvärden påverkas av föreslagna åtgärder ska finna tillgängliga inför beslut om kontrollplan och att en certifierad sakkunnig avseende kulturvärden (KUL) ska närvara vid egenkontroll.
- Avsnittet *tillgänglighet* under kapitlet *Bebyggelseområden* har kompletterats med text som beskriver hur tillfartsvägar ska främja en trygghetskänsla.
- Planbeskrivningen har reviderats utefter förvaltningen Tekniks yttrande om att en trafiksäker passage över Västra Särövägen och en mindre gång- och cykelväg in på Särö Danska väg är färdigställda.
- Avsnittet *räddningstjänst* under kapitlet *Hälsa & säkerhet* har kompletterats med text gällande behov av uppförande av ny brandpost på fastigheten Särö 1:477.
- Konsekvensbeskrivningen av *Sociala konsekvenser* har utvecklats.

Jenny Olsson
Verksamhetschef Plan

Björn Vikström
Planarkitekt



Samrådsyttrande över förslag till detaljplan Särö 1:477 (Munkekullen) på Särö, Kungsbacka kommun

Ärendet

Planområdet ligger på Särö i den västra delen av Kungsbacka kommun. Planområdet omfattar 19 263 kvm.

Planens syfte är att möjliggöra bostäder inom området som redan idag är ianspråktaget som kontor. Syftet är också att tillgodose de kulturvärden som finns interiört och exteriört på huvudbyggnaden och befintliga komplementbyggnader genom skydds- och bevarandebestämmelser samt en väl anpassad tillbyggnad.

Planförslaget har behandlats på länsstyrelsens plangrupp den 26 september 2018 med länsstyrelsens sektorsföreträdare.

Beslut om planläggning togs den 19 maj 2016. Planen handläggs med standardförfarande.

Gällande regleringar

Planområdet ligger inom utvecklingsområdet för Särö-Bukärr i kommunens översiktsplan, antagen av kommunfullmäktige 2006. Inom området finns en gällande detaljplan, S89 antagen 1981-03-12, som medger kontorsändamål (Hd) inom Särö 1:477.

Planområdet omfattas av riksintresse för friluftsliv och kulturmiljövård enligt miljöbalken (MB) 3 kap 6 §.

Det omfattas också av riksintresse för rörligt friluftsliv och högexploaterad kust enligt MB 4 kap 1, 2 och 4 §§.

En del av planområdet omfattas av strandskydd. Strandskyddet föreslås upphävas genom en administrativ bestämmelse på plankartan, a₁. Särskilda skäl för upphävandet anges i planbeskrivningen.

Enligt fastighetsregistret är Särö 1:477 berört av förordnande enligt 113§ BL.

2018-10-12

402-6069-18

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.

Motiv för bedömningen

Länsstyrelsen befarar att:

- strandskydd enligt 7 kap MB upphävs i strid med gällande bestämmelser.
- det som föreslås blir olämpligt med avseende på hälsa eller säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion, på grund av risk för översvämning.

Länsstyrelsen befarar inte att:

- riksintresse enligt miljöbalken påtagligt kommer att skadas,
- reglering av mellankommunala frågor inte samordnas på ett lämpligt sätt,
- miljö kvalitetsnormer enligt miljöbalken inte iakttas,

Strandskydd

Länsstyrelsen bedömer att det särskilda skälet att området är väl avskilt från strandlinjen inte går att använda i det här fallet. Enligt rättspraxis krävs mer än vägar av Västra Särövägens storlek för att ett område ska anses väl avskilt från strandlinjen. Om strandskyddet ska kunna upphävas måste ett annat särskilt skäl anges.

Risk för översvämning

De planerade bostäderna ligger högt och riskerar inte att svämmas över, varken nu, eller inom överskådlig framtid. Det är värre med tillfartsvägarna till planområdet och hela Särö. Redan i dagsläget riskerar de att svämmas över vid höga vattenstånd och eftersom klimatförändringarna väntas leda till stigande havsnivåer kan vi räkna med att situationen kommer att förvärras. Det innebär att räddningstjänst, sjukvård, hemtjänst med flera inte kan ta sig till bostäderna vid höga vattenstånd. Enligt Boverkets tillsynsvägledning bör tillgängligheten till bostäder generellt säkerställas med tillfartsvägar som klarar översvämning.

För att få en tydligare bild av riskerna och vilka möjligheter som finns att hantera dem behöver kommunen ta fram en tillgänglighetsanalys. Några av de frågor som bör tas upp är hur ofta tillfartsvägarna kan komma att svämmas över nu och i framtiden, hur djupt vattnet på vägarna blir, vilka möjligheter räddningstjänst, sjukvård, hemtjänst med flera har att ta sig fram trots översvämning, samt om det finns åtgärder som kan skydda tillfartsvägarna från översvämning. Det är viktigt att diskutera med räddningstjänst, sjukvård, hemtjänst med flera och få med deras kunskap i frågan.

Råd om tillämpningen av PBL och miljöbalken*Betydande miljöpåverkan*

Länsstyrelsen delar kommunens uppfattning att planens genomförande inte bedöms medföra någon betydande miljöpåverkan.

2018-10-12

402-6069-18

Riksintressen

Av planhandlingarna ska det framgå hur riksintressena tillgodoses.

MKN och dagvatten

Vid planläggning av området bör man sträva efter att avrinningen ska motsvara den naturliga avrinningen. Länsstyrelsen förespråkar lokalt omhändertagande av dagvatten där det är möjligt.

Det ska framgå av planhandlingarna vilka recipienter som berörs, vilken ekologisk och kemisk status de har och hur MKN för vatten kan innehållas. Dagvattenhanteringen måste bidra till att MKN för recipienterna kan nås. Genomförande av detaljplanen får inte försämra status på recipienterna. Det är viktigt att även titta på recipientens känslighet när det gäller flöde för att begränsa problem med höga flöden. Man bör eftersträva infiltration av dagvattnet snarare än borttransport till en ytvattensrecipient.

I planhandlingarna bör de skyddsåtgärder som kan minska påverkan på vattenförekomster och övrigt vatten identifieras.

Det kan vara av stor vikt att informera fastighetsägare om att utföra förebyggande åtgärder vid källan såsom att välja rätt material, begränsa användning av bekämpningsmedel (roundup med flera i trädgårdar och på garageuppfarter, tvätt av hus med skadliga ämnen, förbud mot tvätt av bil på gatan och liknande). Detta kan kopplas till de arter man då gynnar i närliggande vattendrag vilket fastighetsägare och verksamhetsutövare kan få information om.

När dagvattenhanteringen studeras och dimensioneras är det viktigt att ta med den ökning av nederbörden som klimatförändringarna förväntas leda till. Minst 100-årsregn ska studeras. Vattnet får inte samlas någonstans där det kan ställa till skada.

Skydd av träd

Det är positivt att de viktigaste träden skyddas med en planbestämmelse. Även övriga träd på Munkekullen bör skyddas genom marklov, enligt rekommendationer i den trädskyddsplan från 2018 som bifogats planhandlingarna. Även övriga rekommendationer i Trädskyddsplanen bör följas.

Skyddade arter

Planhandlingarna bör innehålla de utredningar och inventeringar som krävs för att bedöma huruvida skyddade arter kommer att påverkas av detaljplanens genomförande och om påverkan i så fall är av sådan omfattning att ett genomförande av planen riskerar att vara förbjudet enligt artskyddsförordningen. Planen bör även innehålla skyddsåtgärder för att undvika eller minska negativ påverkan.

Det är troligt att det finns fladdermöss i planområdet. En inventering av fladdermöss bör därför genomföras och planhandlingarna bör kompletteras med en bedömning av detaljplanens påverkan på fladdermöss samt möjliga skyddsåtgärder för att undvika eller minska negativ påverkan. Exempelvis kan belysning

2018-10-12

402-6069-18

påverka ljusskygga fladdermusarter negativt. Eventuella fladdermuskolonier inom området bör identifieras.

De träd som inte kommer omfattas av marklov i planen bör inventeras för att ta reda på om de hyser skyddade och/eller hotade arter.

Kulturmiljö

Det är positivt att kommunen i planarbetet lagt ner ett ambitiöst arbete för att identifiera och lyfta fram de kulturhistoriska värden som finns på Munkekullen både vad gäller bebyggelsen men också i den omgivande parken.

På plankartan lämnas hänvisningar till planbeskrivningen både vad gäller bestämmelser om skydd av kulturvärden och varsamhet. Dessa gäller framför allt bebyggelsens exteriör och parkmiljön som byggnaderna ligger i. Hänvisningarna bör förtydligas. I nuläget hänvisas till kapitlet Bebyggelseområden sid 16. Det är bättre att ange specifika sidnummer och stycken till det som avses. Detta för att uppfylla PBL:s krav på tydlighet. Hela kapitlet Bebyggelseområden sträcker sig mellan sidorna 16-30, vilket är många sidor. En sådan hänvisning är alltför diffus.

I kulturmiljöutredningen som tagits fram finns relativt långtgående rekommendationer för interiört skydd. Kommunen har valt att ha ett begränsat skydd interiört. Det kan därför vara lämpligt att i planbeskrivningen tydligt upplysa om att bebyggelsen har sådana kulturvärden att det inför beslut om kontrollplan bör finnas ett underlag som visar hur byggnadens kulturvärden påverkas av den föreslagna åtgärden och att det kan krävas certifierad sakkunnig avseende kulturvärden om inte byggherrens egenkontroll innehåller tillräcklig kompetens med avseende på den aspekten.

I planbeskrivningen har flera bilder dålig upplösning och blir suddiga när den skrivs ut. Då det i planen på flera ställen hänvisas till beskrivningar i planbeskrivningen är det av vikt att bilderna är tydliga.

På sidan 20 i planbeskrivningen kallas den länsomfattande bebyggelseinventeringen felaktigt för Länsstyrelsens inventering av kulturhistoriskt värdefull bebyggelse. Inventeringen togs fram i ett samarbete mellan de halländska kommunerna, Kulturmiljö Halland och Länsstyrelsen.

Social hållbarhet

Det är svårt att hitta den röda tråden i de avsnitt av planbeskrivningen som handlar om social hållbarhet. Rubrikerna *Nulägesanalys*, *Rekommendationer* och *Konsekvenser* är bra, men i texten under respektive rubrik blandas innehållet så att det exempelvis i nulägesanalysen står saker som är mer av rekommendationer eller konsekvensbeskrivning.

Mångfald beskrivs bara som andelen personer äldre än 65 år och yngre än 20 år. Det saknas beskrivning av sammansättning utifrån andra variabler såsom kön, utbildningsnivå, förvärvsarbete, andelen utlandsfödda etc.

2018-10-12

402-6069-18

Det behöver beskrivas tydligare om det är planområdet eller närområdet man syftar på när man beskriver exempelvis hur området används, hur tryggheten är i nuläget och vem som använder området.

I planbeskrivningen står att ”Fler bostäder kan befolka området mer och öka upplevelsen av trygghet”. Det finns dock ingen självklar koppling mellan förtätning och ökad upplevd trygghet. Det beror i korthet på hur platsen utformas, vem som använder den och hur den används.

I planbeskrivningen rekommenderas ordnad plats för småbarnslek, alltså en specifik målgrupp. Det är bra ifall det är småbarnsfamiljer som kommer att bo inom planområdet. Om inte, så är förslaget inte målgruppsanpassat. Om man inte vet vilka som kommer att bo i de nya bostäderna är det bättre att hålla rekommendationen generell och skriva exempelvis ”platser för samvaro”.

I samband med att det skrivs att det ska finnas minst en tillgänglig väg från infarten till alla entréer kan man skriva att denna väg även bör utformas på ett sätt som främjar trygghetskänslan och minskar risken för brott.

Avsnittet om parkering är delvis väldigt detaljerat, när det står att det ska finnas möjlighet att låsa fast cykeln i ramen vid cykelparkeringar. Det saknas dock detaljerade råd kring brottsförebyggande åtgärder för bilparkering. Här skulle man kunna lägga in råd om exempelvis belysning och siktlinjer i allmänhet då de yttre parkeringarna (både bil och cykel) ligger i anslutning till de vägar inom området som planeras. På detta sätt skulle man då också kunna få in mycket råd om hur platsen generellt kan planeras utifrån ett brottsförebyggande och i vissa fall trygghetsskapande perspektiv.

Intrycket i planbeskrivningen är att området som planeras blir ett så kallat gated community, men att kommunen samtidigt vill undvika att det ska se så ut. Det riskerar att skapa en otydlighet som leder till konflikter när ett område med en attraktiv park ser ut att vara tillgängligt för allmänheten, men det i själva verket inte är tillåtet för allmänheten att vistas där. Ifall tanken är att bara de boende ska få vistas inom planområdet behövs något som visar det, exempelvis låga murar, häckar eller skyltar. Det är dock tveksamt om detta är det bästa för att förebygga brott och skapa trygghet. Ett vedertaget grepp för att minska brottslighet och öka trygghetskänslan att skapa ”ögon på gatan”, det vill säga att verka för att ytor används under så stora delar av dygnet som möjligt, av många olika människor. Om bara de boende får vistas inom planområdet kan det uppstå tider på dygnet då det blir ganska öde där. Kanske är det trevligare för både Särö-borna och de boende på Munkekullen ifall allmänheten får lov att vistas i parken, med undantag för privata uteplatser närmast bostäderna.

För mer vägledning kring utformning av platser för brottsförebyggande och trygghetsskapande kan handboken Bo Tryggt 05 användas.

Trafik

Hänsyn ska tas till Trafikverkets synpunkter.

2018-10-12

402-6069-18

Planhandlingarna

Det framgår inte vilken typ av förfarande planen tas fram med och inte heller vilket av Boverkets allmänna råd som följts. Båda delar bör framgå tydligt. Länsstyrelsen och Lantmäteriet anser att *Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan* bör följas. Se vidare Lantmäteriets synpunkter. Fundera gärna på om det kan finnas någon ytterligare användning som skulle kunna fungera i byggnaderna, så blir planen något mer flexibel.

Eftersom planen är relativt detaljerad är det extra viktigt att diskutera planbestämmelserna med kommunens bygglovhandläggare.

Cecilia Engström

Karin Stenholm

Detta yttrande har godkänts digitalt och saknar därför namnunderskrifter.

Så här hanterar vi dina personuppgifter

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