

Samrådsyttrande över förslag till detaljplan för Skårby 2:3 i Kungsbacka kommun

Ärendet

Planområdet ligger i Anneberg inom fastigheten Skårby 2:3 som ägs av Kungsbacka kommun. Detaljplanens syfte är att möjliggöra för permanent bygglov för de flerbostadshus som finns inom fastigheten. Syftet är även att möjliggöra för komplementbyggnader och parkering.

Fastigheten ligger inom utvecklingsområdet för Anneberg-Älvsåker i kommunens översiktsplan, antagen av kommunfullmäktige 2006. I den fördjupade översiktsplanen för Anneberg-Älvsåker är området markerat som reservområde för bostäder.

Området omfattas inte av någon detaljplan.

Länsstyrelsens yttrande kan behöva kompletteras efter synpunkter från Statens geotekniska institut (SGI).

Synpunkter på sådant som kan aktualisera prövning

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

Motiv för bedömningen

Länsstyrelsen befarar att:

- det som föreslås blir olämpligt avseende människors hälsa och säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion. Se vidare under rubrikerna trafikbuller och vibrationer från järnvägen.

Länsstyrelsen befarar inte att:

- riksintresse enligt miljöbalken (MB) påtagligt kommer att skadas,
- reglering av mellankommunala frågor inte samordnas på ett lämpligt sätt,
- miljökvalitetsnormer enligt MB inte iakttas,
- strandskydd enligt 7 kap. MB upphävs i strid med gällande bestämmelser

2021-10-01

402-7131-2021

Trafikbuller

I planbeskrivningen sägs att beräknade ekvivalenta ljudnivåer visar att alla byggnader inom planområdet klarar riktvärdet 60 dBA vid fasad. Järnvägen bidrar med höga ekvivalenta samt maximala ljudnivåer. Stora delar av fastigheterna överskrider riktvärdet för maximal ljudnivå. Uteplatser bör kunna anordnas i de delar som inte överskrider 50 dB(A) i frifältsvärden samt 70 dBA maximal ljudnivå. Om det inte finns delar i närheten av byggnaderna som uppfyller kravet, så bör alternativet inglasning av balkong tillämpas. I planbeskrivningen sägs även att reglering av bullernivåerna sker i bygglovsskedet.

I bullerutredningen utförd av Akustikforum sägs att: *De planerade byggnaderna uppfyller förordningen om fasadnivåer på maximalt 60 dBA ekvivalent ljudnivå från trafik. För tre av husen har det varit nödvändigt att med hjälp av tekniska hjälpmedel, i det har fallet inglasning av balkong där vi har räknat på en 75 %:ig inglasning av balkongen för att kunna uppfylla förordning SFS 2015:216 t.om SFS 2017:359.*

Länsstyrelsen ser att ljudnivån som högst är 59 och 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostädernas fasader, enligt bullerutredningen. Enligt förordningen (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader för detaljplaner gäller att för bostäder upp till 35 kvm är riktvärdet 65 dBA vid fasad. För bostäder större än 35 kvm är riktvärdet till 60 dBA vid fasad. Om buller från spårtrafik och vägar ändå överskrider den ekvivalenta ljudnivån som anges ovan vid en bostadsbyggnads fasad, bör minst hälften av bostadsrummen i en bostad vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasad, och minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida där 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids mellan kl. 22.00 och 06.00 vid fasad. Detta ryms inom detaljplanen, men har inte säkerställts i planen.

Länsstyrelsen anser utformningen av skärmar inte får utföras på så sätt att skärmen kan anses vara en del av fasaden. Länsstyrelsen anser att ett förslag med inglasad balkong som åtgärd mot trafikbullret inte kan accepteras. Som stöd för denna bedömning hän-visas till en dom från Svea Hovrätt, Mark- och miljööverdomstolen (MÖD) daterad 2013-01-07, mål nr P1241-12. I det målet upphävdes en detaljplan i Helsingborgs kommun där det enligt planen skulle byggas en dubbelskalsfasad för att klara trafikbullret. Enligt MÖD:s bedömning kommer den skalfasad som detaljplanen från Helsingborg förutsätter, att utgöra en del av byggnaden och blir därför byggnadens egentliga fasad. MÖD delade Socialstyrelsens uppfattning att bullret i så fall ska mätas vid den yttre fasaden och inte mellan de två fasaderna.

I förordningen 2015:216 finns inget krav på uteplats, men om det finns en uteplats i anslutning till byggnaden bör den klara bullerkraven. Om det är svårt att klara bullerkraven på balkongerna kan det vara bättre att anordna en eller flera gemensamma uteplatser på en plats där kraven klaras.

2021-10-01

402-7131-2021

Vibrationer från järnvägstrafik

Området ligger nära Västkustbanan. I planbeskrivningen sägs att mätningarna visar att riktvärdet för komfortvibration 0,4 mm/s med största sannolikhet kommer överskridas. Med det som bakgrund behöver särskild hänsyn tas för val av grundläggning och konstruktionsdelar för att förhindra att komfortstörningar uppkommer inne i byggnaderna.

Länsstyrelsen anser att det är bra att mätningar och beräkningar av vibrationer för de nu befintliga bostäderna har genomförts. Vibrationsmätning är utförd av WSP den 15 januari och den 21 januari 2019. I vibrationsanalysen sägs att man inte klarar gränsvärdet 0,4 mm/s. Uppmätt värde omvandlat enligt komfortstandarden hamnar på 0,48 mm/s RMS vägd hastighet.

Känsletröskeln för vibrationer ligger mellan 0,1–0,3 mm/s, komfortvägd signal. Länsstyrelsen anser att bostäderna inte bör utsättas för vibrationer över 0,4 mm/s. De åtgärder som föreslås i vibrationsanalysen bör säkerställas i planen.

Råd enligt 2 kap. PBL**Strandskydd**

Endast en mindre del av planområdet omfattas av strandskydd. Detta område redovisas på plankartan. Av planbeskrivningen ska framgå vilka särskilda skäl som åberopas för att strandskyddet ska kunna upphävas samt om strandskyddets syften kan uppfyllas även om strandskyddet upphävs.

Naturvärden

Kungsbackaån hyser stora naturvärden och rakt öster om modulhuset finns uppgifter om förekomster av lax och havsnejonöga. Sverige har skyldighet att tillse att bland annat havsnejonöga har gynnsam bevarandestatus och Kungsbackaån är ett av de viktigaste vattendragen för arten. Påverkan på naturmiljö och skyddsvärda arter till följd av till exempel dagvattenutsläpp behöver beskrivas i detaljplanen.

Dagvatten

Dagvattenfrågan är bristfälligt hanterat i detaljplanen. Det finns uppgifter om ett fördröjningsmagasin men inte var det ligger, vilken kapacitet till fördröjning magasinet har eller om det är utformat så att fördröjningsmagasinet bidrar med någon form av rening av dagvatten. Nedströms planområdet ligger Kungsbacka tätort som av MSB är utpekad som ett av 25 områden som är särskilt riskbenägna för översvämning.

I detaljplanen föreslås att ytterligare bilparkering byggs. Inga föreslagna åtgärder finns beskrivna i detaljplanen för att rena utsläpp från parkeringsytor eller andra hårdgjorda miljöer.

2021-10-01

402-7131-2021

Vidare är dagvattenanläggningen mellan planområdet och Kungsbackaån inte beskriven. Vilken kapacitet har den och var mynnar den i Kungsbackaån? Längs Kungsbackaån råder strandskydd och åtgärder som väsentligen förändrar livsvillkoren för växt- och djurlivet är förbjudna.

MKN vatten

Recipient för området är Kungsbackaån (Lillån till Finnebacken). Vattenförekomsten är klassad till måttlig ekologisk status. Detaljplanen ska redovisa vilka vattenförekomster som påverkas och visa att vattenstatus inte försämras samt att planens genomförande inte äventyrar att miljö kvalitetsnormer kan följas. Detta har inte gjorts tillräckligt.

Landskapsbild

Påverkan på landskapsbilden behöver belysas i detaljplanen. Den nya bebyggelsen tar plats i ett öppet landskap i Kungsbackaåns dalgång öster om järnvägen och förflyttar gränsen till Anneberg tydligt söderut. Den påverkan på landskapsbilden som byggnationen av Annebergs förskola innebar byggs nu vidare på och förstärks.

Grönstruktur

Friluftslivs- och rekreationsbehoven (den sociala grönstrukturen) är inte tillfredsställda i den föreslagna detaljplanen. Det saknas gröna inslag i detaljplanen och förutsättningarna för rekreation i närområdet är dåliga. Åkermarken öster och söder om planområdet är inte allemansrättsligt tillgängliga och i väster skapar Västkustbanan en barriär. Mellan järnvägen och Södra Annebergsvägen finns ett litet oexploaterat område som dock är kraftigt påverkat av närheten till järnvägen.

Arkeologi

Länsstyrelsen beslutade om en arkeologisk utredning, daterat 2021-03-09, av ett 64 500 m² stort område inom Skårby 2:3, Lst dnr 431-3374-21. I samband med utredningen påträffades inga lämningar som föranleder några ytterligare arkeologiska insatser inom aktuellt planområde.

I direkt anslutning till Kungsbackaån finns vissa naturvärden, vilket innebar att området planerades som naturmark och ingen bebyggelse planerades här. Med anledning av det utreddes inte området närmast ån arkeologiskt. Om det framöver planeras åtgärder inom detta område ska en arkeologisk utredning göras och en begäran om utredning skickas till Länsstyrelsen.

Planbestämmelser

Överlag bör planbestämmelserna ses över eftersom de uppfattas som röriga och svårtolkade.

2021-10-01

402-7131-2021

Detaljplanen reglerar både total byggnadsarea samt byggnadsarea per bostad exklusive komplementbyggnad. Men det framgår inte om komplementbyggnader ingår i den totala byggnadsarean.

Antingen bör beteckningen för bestämmelsen f_1 tas bort eftersom den gäller för hela planområdet eller bör beteckningen f_3 införas då den bestämmelsen också gäller för hela området. Detta för att öka tydligheten i hur kommunen redovisar planbestämmelserna.

Området med plusmark utmed planområdets västra sida regleras även med planbestämmelsen n_2 . Detta blir motstridigt eftersom n_2 anger att parkering får uppföras medan plusmarken endast får användas till cykelparkering, miljöstation och förråd.

Det saknas en reglering av var in- och utfarter ska placeras.

Det finns två användningsbestämmelser med betäckningen B-bostäder i legenden till plankartan. Det har troligtvis blivit något fel och den med vit betäckning bör tas bort.

Detaljplanen reglerar inte hur fastigheten får styckas av. Som det är nu får den styckas av i mindre fastigheter.

Övrigt

Länsstyrelsen saknar en illustrationskarta som ökar förståelsen för hur området kan utformas.

Planområdets avgränsning behöver ses över. Exempelvis går plangränsen in en liten bit på en annan fastighet i den norra delen av planområdet. Det ser även lite konstigt ut i den södra delen av planområdet.

Synpunkter från Trafikverket och Lantmäterimyndigheten ska beaktas.

De som medverkat i beslutet

Beslutet har fattats av planarkitekt Peter Svelenius med planarkitekt Hanna Roxhage som föredragande.

Så här hanterar Länsstyrelsen personuppgifter

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