



Detaljplan för bostäder och förskola inom del av Frillesås-Rya 2:1

Genomförande

Byggnadsnämnden beslöt den 2021-05-21 § 142 att genomföra samråd för detaljplaneförslaget. Detaljplaneförslaget har varit utställt för samråd i Stadshuset i Kungsbacka och på biblioteket i Frillesås under tiden 1 juni till 22 juni 2021.

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

Planförslaget syftar till att möjliggöra en ny förskola samt bostäder i rad-, kedje- och flerbostadshus.

Sammanfattning

Under samrådstiden inkom 15 skrivelser. Inkomna synpunkter berör i huvudsak geoteknik, dagvatten, kulturmiljö och tydlighet i planbestämmelser och planbeskrivning. Övriga synpunkter finns på Samhällsbyggnadskontoret.

Kontoret har bedömt att planförslaget ska revideras. Revideringen innebär komplettering av den geotekniska utredningen, förtydligande av planbestämmelserna samt förtydligande och kompletteringar i planbeskrivningen.

Framförda synpunkter har i övrigt kunnat beaktas genom mindre ändringar i planhandlingen.

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 bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § plan- och bygglagen (PBL) och nu kända förhållanden att ett antagande av detaljplanen enligt förslaget kan komma att prövas.

Motiv för bedömningen

Länsstyrelsen befarar att:

- det som föreslås blir olämpligt avseende människors hälsa eller säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion. Se vidare under rubriken Geoteknik.

Geoteknik

Inlagd på del av illustrationskartan nedan visas gräns för acceptabel säkerhetsnivå enligt Norconsults geoutredning. Den östra dagvattendammen ligger således inom område med ej acceptabel stabilitet. Den västra dagvattendammen kan eventuellt påverkas av ett sekundärskred.

I planbeskrivningen anges att till granskningshandlingen ska utredningen kompletteras avseende stabiliteten för dagvattendammar i planområdets södra del. I PM Geoteknik rekommenderas att utökad lodning av ån utförs samt att kompletterande undersökning utförs av dimensionerande por- och grundvattentryck. Det rekommenderas också att åtgärder genomförs i ravinen vid utmynnande dräneringsrör samt vid det östra diket för att minska erosionen. Enligt länsstyrelsen behöver detta säkerställas i detaljplanen. I samband med den kompletterande utredningen enligt ovan bör även konsekvenserna av ett sekundärskred analyseras så att hela planområdet har tillfredsställande stabilitet efter att ett sekundärskred utvecklats.

I PM Geoteknik saknas en värdering av jordens sensitivitet inom området och eventuell påverkan på valda säkerhetsfaktorer. Av de underlagsutredningar som redovisas i MUR Geoteknik & Berg framgår att det både finns mellansensitiv lera och kvicklera inom området. Statens geotekniska institut och länsstyrelsen anser att sensitiviteten och påverkan på valda säkerhetsfaktorer behöver analyseras. Krävs det åtgärder eller restriktioner ur geoteknisk säkerhetssynvinkel ska dessa på ett plantekniskt godtagbart sätt säkerställas i detaljplanen.

Samrådsyttrandet från Statens geotekniska institut ska även i övrigt beaktas.

Länsstyrelsen befarar inte att:

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

Råd enligt 2 kap. PBL*Trafikbuller*

Naturvårdsverkets 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. Detta har kommunen försökt säkerställa i planen genom planbestämmelsen m1. Planbestämmelsen bör dock vara tydligare med vilka ljudnivåer som inte får överskridas på skolgården.

Arkeologi

Om det ska genomföras någon form av exploatering, nu eller framöver, närmre än 50 meter från L1997:3221 och L1997:3370, flatmarksgravar, ska en arkeologisk förundersökning i avgränsande syfte genomföras då det kan finnas ytterligare gravar kvar dolda under mark och för att säkerställa att inga gravar berörs av arbetsföretaget.

Fornlämningar med fornlämningsområden, såväl kända som ännu okända dylika dolda under mark, uppbär lagstadgat skydd enligt 2 kap. 1-2 §§ kulturmiljölagen (KML). Enligt KML ska strävan vara att så långt som möjligt bevara fornlämningar. Länsstyrelsen får lämna tillstånd till ingrepp i fornlämning endast om fornlämningen medför hinder eller olägenhet som inte står i rimligt förhållande till fornlämningens betydelse, enligt 2 kap 12 § KML.

En ansökan om tillstånd till ingrepp i fornlämning enligt 2 kap. 12-13 §§ KML ska då sökas hos länsstyrelsen.

Länsstyrelsen vill påminna om 2 kap. 10 § KML som innebär att om fornlämning påträffas under grävning eller annat arbete ska arbetet avbrytas och förhållandet omedelbart anmälas till länsstyrelsen.

Kulturmiljö

I planbeskrivningen och i miljöundersökningen anges att Bostället är C-klassad i den kulturhistoriska inventering som Länsstyrelsen utfört tillsammans med Kulturmiljö Halland. Det bör framgå att inventeringen utfördes i samverkan mellan de halländska kommunerna, Länsstyrelsen och Kulturmiljö Halland. Det bör också framgå att även byggnaden som i planbeskrivningen kallas scoutstugan är klassad som kulturhistoriskt värdefull klass C i inventeringen. Det är endast runt tio procent av byggnaderna i Halland som klassats som kulturhistoriskt värdefulla i bebyggelseinventeringen och det är Länsstyrelsens uppfattning att de förhållandevis få byggnader som pekats ut bör bevaras. Lämpligast görs detta genom bestämmelser i detaljplan. I det här fallet hade det varit möjligt att även inkludera den del av fastigheten där Bostället och scoutstugan ligger i detaljplanen och förse byggnaderna med lämpliga bestämmelser för att tillgodose kraven i PBL gällande kulturhistoriskt värdefull bebyggelse.

Kommunen bör redogöra för de överväganden som legat till grund för planens avgränsning med hänsyn till de utpekade kulturhistoriskt värdefulla byggnaderna i angränsande område.

Kommunen bör även se över risken att utpekade kulturhistoriskt värdefulla bebyggelser påverkas negativt som en följd av volym och utformning och placering av ny möjlig bebyggelse rakt österut.

Strandskydd

I planbeskrivningen anges att strandskyddet ska lämnas kvar och att kommunen istället planerar söka dispens för den dagvattendamm som planeras anläggas inom strandskyddat område. Länsstyrelsen anser att strandskyddsfrågan bör utredas redan i detaljplaneskedet för att säkerställa att det går att genomföra anläggandet av dammen enligt plan.

Länsstyrelsen ser vissa svårigheter i anläggandet av dammen enligt plan då det finns risk att det saknas särskilda skäl för dispens.

I övrigt är det positivt att kommunen väljer att behålla strandskyddet utmed ån men strandskyddsgränsen bör ritas ut på plankartan för att tydliggöra var skyddet gäller om åtgärder senare vidtas inom planområdet som kräver dispens från strandskyddsbestämmelserna.

Dagvatten

Bestämmelser om vattenverksamhet finns i 11 kap. MB och i lagen med särskilda bestämmelser om vattenverksamhet (1998:812). Åtgärder som innebär t.ex. avvattning av mark samt grävning eller uppförande av en anläggning i ett vattenområde utgör vattenverksamheter som kan kräva tillstånd eller anmälan.

Vid avledning av dagvatten till nedströms liggande vattenområden såsom diken eller andra vattenområden är det viktigt att ägare till sådana vattenanläggningar eller -områden kontaktas och att dessa medger eventuella ökade flöden eller påverkan på vattenanläggningar utanför planområdet. Om en överenskommelse med ägare till vattenanläggningar som påverkas av t.ex. ökade flöden inte kan träffas kan frågan behöva tillståndsprövas i domstol. Om ett dikningsföretag berörs krävs i regel omprövning om man ändrar företagets båtnadsområde eller flödesmängder till företaget.

Biotopskydd

Det anges i planbeskrivningen att det finns en biotopskyddad stenmur och ett biotopskyddat dike i planområdets östra gräns. Det framgår dock inte om biotoperna ligger inom eller utanför planområdet. Detta bör förtydligas i planbeskrivningen. Länsstyrelsen anser att om dessa hamnar inom planområdet bör så stor del av dessa som möjligt bevaras och ges ett skydd i detaljplanen.

Enligt 2 kap. 3 § PBL ska planläggning bl.a. ske med hänsyn till natur- och kulturvärden. Det innebär att förekomst av biotopskyddsområden ska beaktas och utgöra en av planeringsförutsättningarna vid framtagande av detaljplaner. Syftet med biotopskydden är att skydda små mark- eller vattenområden som utgör värdefulla livsmiljöer för hotade djur- eller växtarter, eller som annars är särskilt skyddsvärda. Åtgärder eller verksamheter som kan skada naturmiljön i ett biotopskyddsområde kräver dispens, vilken prövas av länsstyrelsen. För att dispens ska kunna meddelas krävs särskilda skäl. Särskilda skäl för dispens kan t.ex. vara ett angeläget behov av bostadsbyggande där det inte finns några lämpliga alternativa lösningar. Vid framtagandet av en detaljplan bör det utredas vilka särskilda skäl som kan åberopas i en kommande dispensansökan. Exploatering bör dock alltid planeras med så stor hänsyn som möjligt till skyddade biotoper och miljön i övrigt. För att avgöra om en dispens kan meddelas eller ej görs en avvägning i det enskilda fallet mellan skadan en åtgärd eller verksamhet innebär på ett biotopskyddsområde och tyngden i de skäl som anges för att vidta densamma. Som en del i avvägningen bör en inventering och beskrivning av naturvärdena hos förekommande biotopskyddsområden utföras. Vid avvägningen ska också hänsyn tas till om det finns andra lämpliga alternativ som inte innebär skada på biotopen. Om exploateringen inte kan utföras på ett sådant sätt att biotopen bevaras bör det framgå varför. Vidare bör det framgå hur biotopskyddets syfte kan tillgodoses även om biotopen tas bort. En föreslagen kompensationsåtgärd vägs inte in i bedömningen och är inte ett särskilt skäl.

Jordbruksmark

Planbeskrivningen anger att rörande aktuell jordbruksmark har kommunen i sin översiktsplan, ÖP06, tagit ställning till att exploatering är möjlig enligt 3 kap 4§ MB. I samrådsförslaget ingår nu aktuellt planområde i utvecklingsområde och pekas ut som centrumnära område. Bebyggelse inom utvecklingsområdet prioriteras framför bevarandet av jordbruksmark. 2018 gjordes en lokaliseringsutredning där bland andra fastigheten Frillesås-Rya 2:1 pekades ut.

Jordbruksmark tas i anspråk för att möjliggöra bostäder. Alternativa lokaliseringar anges även de placeras på jordbruksmark samt längre från Frillesås centrum, varför vald lokalisering bedömdes lämpligast i förhållande till läge, hållbarhet, teknisk infrastruktur och kommunal service. Trots att planområdet ligger på jordbruksmark så anser kommunen att det är ett väsentligt samhällsintresse att möjliggöra för bostäder i anslutning till Frillesås centrum. Detta samhällsintresse anser kommunen väger tyngre än behovet av att bevara jordbruksmarken.

Miljöbalkens rekvisit för ianspråktagande av jordbruksmark får anses beaktade även om det som efterfrågas i miljöbalken är utredning av annan mark än jordbruksmark.

Planbestämmelser

Utökad lovplikt för komplementbyggnader och komplementbostadshus enligt 9 kap 4a § PBL får enligt 9 kap 8 § endast införas i område som utgör en värdefull miljö. Den nu aktuella detaljplanens syfte är främst att möjliggöra nybyggnation inom ett idag obebyggt område. Länsstyrelsen anser att

utökad bygglovsplikt enligt administrativ planbestämmelse a₁ därmed inte kan införas i den nu aktuella detaljplanen.

Planbestämmelse e₂ anger inte tydligt om max 20 m² komplementbyggnader och skärmtak avser total byggnadsarea för dessa per bostadsenhet. Det går även att tolka bestämmelsen som att det är tillåtet att bygga både komplementbyggnad och skärmtak och att dessa får ha en maximal byggnadsarea om 20 m² vardera.

Område SB och de B-områden som inte omfattas av bestämmelse e₂ saknar reglering av storlek på komplementbyggnader.

Placeringsbestämmelse p₂ anger bl.a. att komplementbyggnad ska placeras 6,0 m från fastighetsgräns mot gata. 6 meter är ett mått som vanligtvis används för att möjliggöra biluppställning framför garage. I den nu aktuella detaljplanen förefaller de flesta komplementbyggnaderna bli för små för att kunna användas som garage eller carport och i flera lägen redovisar illustrationsplanen parkering på gata, som delvis hindrar infart för bil till bostadsfastighet. Med ett tillåtet kortare avstånd till gata för komplementbyggnad som inte används för garageändamål ges möjlighet att skapa mer friyta för utevistelse istället.

Länsstyrelsen erinrar om att skärmtak över entré, cykelställ etc inte genererar byggnadsarea enligt Svensk Standard 21054:2009, Area och volym för husbyggnader – Terminologi och mätregler.

Kartredovisning

Illustrationskartan bör justeras så att den redovisar ett utförande och maximalt utnyttjande som detaljplanen tillåter. Flera komplementbyggnader redovisas placerade för nära gräns. När alla byggnadsverk redovisas som volymer är det svårt att tolka vilken effekt tillåtna skärmtak ger.

Behovsbedömning

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att förslaget inte innebär betydande miljöpåverkan.

Övrigt

Yttranden från Lantmäteriet, Trafikverket och Statens geotekniska institut ska beaktas.

Kommentar:

Geoteknik: Den östra dagvattendammen justeras för att i sin helhet ligga utanför område med ej acceptabel stabilitet. Den geotekniska utredningen kompletteras enligt de rekommendationer som har kommit fram i samrådet.

Trafikbuller: Planbestämmelserna förtydligas avseende bullernivåer.

Kulturmiljö: Planbeskrivningen förtydligas gällande den kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen samt den tillkommande bebyggelsens påverkan på dessa. Detaljplanen förskriver att förskolan ska utformas med fasader av trä för att anpassas till den kulturhistoriska miljön. Under planarbetet har även byggnadens placering diskuterats för att den inte ska inverka på upplevelsen av den kulturhistoriska miljön. Kommunen gör bedömningen att det inte är motiverat att planlägga de kulturhistoriskt värdefulla byggnaderna då inga förändringar planeras för dessa. För att tillgodose behovet av förskoleplatser har en snabb framdrift av detaljplanen prioriterats och kopplat till detta har planområdet begränsats i så stor utsträckning som möjligt.

Strandskydd: Den östra dammens läge justeras. En mindre del kommer även fortsättningsvis ligga inom strandskyddat område. För denna del föreslås strandskyddet upphävas. Planhandlingarna kompletteras gällande detta.

Biotopskydd: Stenmuren och diket ingår i detaljplanen och planläggs som natur. Biotoperna bedöms inte påverkas negativt av planens genomförande. Planhandlingarna förtydligas gällande detta.

Planbestämmelser:

Planbestämmelsen om utökad lovplikt tas bort. Kommunens syn på tomternas utnyttjande redovisas istället som gestaltungsprinciper.

Bestämmelserna om byggrätt uppdateras och förtydligas.

Kommunens bedömning är att område SB inte behöver reglering gällande storlek på komplementbyggnader då behovet av komplementbyggnader samt behovet av utemiljö prövas i samband med bygglovhanteringen mot rådande normer. Bestämmelserna för område med flerbostadshus kompletteras.

Byggrätten för komplementbyggnad ökas. Därför bedömer kommunen att bestämmelsen p₂ med avstånd mot gata fortfarande är relevant.

Kartredovisning: Illustrationen uppdateras för att stämma med övriga ändringar i plankartan och för att visa största tillåtna exploatering.

Övriga synpunkter och råd noteras.

2. Lantmäteriet

För plangenomförandet viktiga frågor där planen måste förbättras:

Markanvisningsavtal

I planbeskrivningen anges att markanvisningsavtal ska upprättas, men inget ytterligare anges om innehållet. Enligt 5 kap 13 § 3 st PBL ska kommunen, om avsikten är att genomföra markanvisningar, redan i samrådsskedet redovisa avtalens huvudsakliga innehåll liksom konsekvenserna av att planen helt eller delvis genomförs med stöd av ett eller flera sådana avtal i planbeskrivningen.

Osäker gräns

I planförslaget har planområdesgräns lagts i direkt anslutning till gränsen för Frillesås-Rya 2:1 mot Frillesås-Rya 3:77. Varken i grundkartan eller i registerkartan finns några inmätta gränspunkter angivna längs dess gränser. Lantmäteriet vill här påminna om att detaljplanen inte påverkas om gränsen visar sig ha ett annat läge. Risken med att planlägga utan att ha koll på gränsens rätta läge är att antingen en del av den planlagda marken ligger på grannfastigheten eller att det blir en remsa mellan den planlagda marken och fram till fastighetsgränsen.

Om en gräns är osäker är det lämpligt att så snart som möjligt utreda gränsen och göra en gränsutvisning där man letar upp befintliga gränsmarkeringar. Visar sig gränsen vara juridiskt oklar krävs en fastighetsbestämning för att bestämma dess läge. När gränsens läge är klarlagd kan därefter ev. anpassning av planen till fastighetsgränsens rätta läge göras.

Delar av planen som bör förbättras:

Kombination enskild + allmän kvartersmark

Det förekommer kombination av så kallad allmän kvartersmark (mark för annat än enskilt bebyggande) och enskild kvartersmark inom planområdet. Användningen S – skola betraktas som allmän kvartersmark och till sådan hör inlösenregler. Enligt 6 kap 13 § PBL har kommunen rätt att lösa in sådan mark som ska användas för annat än enskilt bebyggande, om användningen för det avsedda ändamålet (skola i det här fallet) inte kan anses säkerställd. Markägaren kan även begära att kommunen löser in sådan mark enligt 14 kap 14 § PBL. Detta kan leda till problem, exempelvis finns möjligheten att ingen skola byggs ut inom SB-området och enbart bostäder byggs istället. Rätten att lösa in marken för skoländamål finns dock kvar. Alltså kan både kommunen och fastighetsägaren begära inlösen av området för skoländamål trots att området är utbyggt för det enskilda ändamålet B.

Lantmäteriet rekommenderar att kommunen så långt som möjligt skiljer enskild och allmän kvartersmark åt. Ett förslag är att specificera var S och B ska gälla så att de hålls åtskilda, t.ex. genom att införa 3D-redovisning i plankartan om att S och B ska gälla i olika plan.

Om förhållanden är sådana att kommunen ändå vill gå vidare med förslaget med kombination av enskild och allmän kvartersmark, och gör bedömningen att eventuella problem och risker med detta är små eller inga, så bör denna bedömning redovisas och motiveras i planbeskrivningen.

Befintliga servitut

De två kraftledningarna som bedöms ligga inom planområdet bör märkas ut i grundkartan om de ska bestå. Befintliga servitut som ska bestå brukar vanligtvis redovisas med aktbeteckning i grundkartan.

Bestämmelsen täcker hela kvarteret med nuvarande redovisning

Markreservat (i detta fall u-område) ska enligt Boverkets rekommendationer för PBL-planer med planstart från och med januari 2015 redovisas som administrativa bestämmelser och omges av administrativa gränser eller i förekommande fall användnings- / planområdesgränser.

I det aktuella planförslaget redovisas markreservatet som en administrativ bestämmelse bland planbestämmelserna samtidigt som det saknas administrativa gränser för avgränsning av aktuella områden i plankartan. Detta innebär att markreservatsbestämmelsen inte avgränsas av de egenskapsbestämmelser som finns i plankartan utan bestämmelsen gäller fram till närmaste användningsgräns. Effekten bli att all mark inom kvarteret omfattas av markreservatet.

Fastighetskonsekvensbeskrivning saknas

Det är viktigt att alla som berörs av en detaljplan kan förstå planens konsekvenser för den egna fastigheten/ga:n. ”Av planbeskrivningen ska de konsekvenser som ett genomförande av detaljplanen medför för bland annat sakägare, andra berörda och miljön framgå. Med detta menas att det för i princip varje enskild fastighet bör redovisas vad detaljplanen innebär med avseende på bland annat huvudmannaskap, allmänhetens tillträde, kommande fastighetsbildning, utförande och deltagande i gemensamhetsanläggningar. (prop. 2009/10:170 s. 435)”

I det aktuella planförslaget finns beskrivningar i texten om de flesta åtgärder, men plangenomförandet och dess konsekvenser behöver beskrivas på ett samlat sätt där respektive fastighetsägare kan förstå vad som detaljplanens genomförande innebär för den aktuella fastigheten.

Beskrivningen av åtgärderna kan t.ex. illustreras med en fastighetskonsekvenskarta där förändringar i fastighetsindelning och omfattning av ev. gemensamhetsanläggningar, med plankartan som bakgrund. Beskrivningen bör innehålla ett utkast till redogörelse av juridiska och ekonomiska konsekvenser, även på fastighetsnivå. Ett sätt att åskådliggöra detta på är att upprätta en fastighetskonsekvensbeskrivning.

Delar av planen som skulle kunna förbättras:

Huvudmannaskap för allmän plats väg

I planbeskrivningen på s. 32 anges att kommunen ska vara huvudman för Frillesåsvägen och för naturmark som innehåller öppna dagvattenanläggningar. Enligt planbestämmelserna är kommunen dock enbart huvudman för naturmark.

Grundkarta

Planbeskrivningen hänvisar till Frillesåsvägen, vägnamnet är dock inte inlagt i grundkartan. För att underlätta förståelsen av planhandlingarna kan vägnamnet skrivas ut i grundkartan.

Kommentar:

Markanvisningsavtal:

Planhandlingarna kompletteras med markanvisningsavtalens huvudsakliga innehåll och konsekvenser.

Innehållet i markanvisningsavtalet kommer att i första hand att tydliggöras i samband med markanvisningstävlingen, så att det blir tydligt för intressenterna vilka villkor och krav som ställs.

Osäker gräns:

Inga nya fastighetsgränser kommer att ansluta mot de osäkra gränserna mellan Frillesås-Rya 2:1, respektive s:2 och 3:77. Kommunen äger både Frillesås-Rya 2:1 och 3:77. Den samfälliga vägen och angränsande fastigheter är belastade av vägrätt, vilken inte påverkas av detaljplanen eller fastighetsgränsens läge. Kommunen bedömer därmed att det inte finns något behov av fastighetsbestämning.

Kombination enskild + allmän kvartersmark:

Kommunen äger redan marken. Det är därför ointressant att beskriva en inlösenssituation.

Befintliga servitut:

Kraftledningarna är reglerade med avtalsservitut. Avtalsrättigheter brukar normalt sett inte redovisas i grundkartan, där syns endast officialrättigheter som bildats genom lantmäteriförrättning.

Bestämmelsen täcker hela kvarteret med nuvarande redovisning:

Plankartan korrigeras avseende administrativa gränser.

Fastighetskonsekvensbeskrivning saknas:

Detaljplanen omfattar endast fastigheter som ägs Kungsbacka kommun samt en samfällad väg som är belastad med vägrätt. Det finns därmed inga direkta konsekvenser att beskriva för andra fastighetsägare.

Huvudmannaskap för allmän plats väg: Planhandlingarna korrigeras avseende huvudmannaskapet för vägen.

Grundkarta: Grundkartan förtydligas med vägnamn.

3. Statens geotekniska institut (SGI)

SGI har följande synpunkter på granskningshandlingen:

- I Figur 5 visas gräns för acceptabel säkerhetsnivå enligt Norconsults geoutredning, inlagd på illustrationskartan. Den östra dagvattendammen ligger således inom område med ej acceptabel stabilitet. Den västra dagvattendammen kan eventuellt påverkas av ett sekundärskred.



Figur 5. Illustrationskarta över området med ungefärlig gräns för acceptabel säkerhet.

- I planbeskrivningen anges att till granskningshandlingen ska utredningen kompletteras med avseende på stabiliteten för dagvattendammar i planområdets södra del. I PM Geoteknik rekommenderas att utökad lodning av ån utförs samt att kompletterande undersökning utförs av dimensionerande por- och grundvattentryck. Det rekommenderas också att åtgärder genomförs

i ravinen vid utmynnande dräneringsrör samt vid det östra diket för att minska erosionen. SGI delar ovanstående synpunkter, och förutsätter att de hanteras i granskningshandlingen.

- I samband med den kompletterande utredningen enligt ovan bör även konsekvenserna av ett sekundärskred analyseras, så att hela planområdet har tillfredsställande stabilitet efter att ett sekundärskred utvecklats.
- I PM Geoteknik saknas en värdering av jordens sensitivitet inom området och eventuell påverkan på valda säkerhetsfaktorer. Av de underlagsutredningar som redovisas i MUR Geoteknik & Berg framgår att det både finns mellansensitiv lera och kvicklera inom området. SGI anser att sensitiviteten och påverkan på valda säkerhetsfaktorer behöver analyseras.
- I planbeskrivningen anges att befintliga slänter i anslutning till planområdet bedöms ha betryggande stabilitet och att ytterligare bergteknisk besiktning ska ske i de fall de fortsatta planarbetet medför ett senare behov av bergschakt och ändring av släntens geometri. SGI har inga synpunkter på detta, då den bergslänt som erfordrar bergsäkringsåtgärder enligt PM Geoteknik, ej vetter mot planområdet.

Sammanfattningsvis ser SGI från geoteknisk säkerhetssynvinkel att fortsatt planläggning är möjlig förutsatt att de geotekniska förutsättningarna avseende stabilitet klarläggs under detaljplaneskedet, enligt synpunkter ovan. Krävs det åtgärder eller restriktioner bör dessa på ett plantekniskt godtagbart sätt säkerställas i detaljplanen.

Kommentar: Dagvattendammen justeras för att ligga utanför stabilitetsgränsen.

Geoteknisk utredning och planbeskrivning kompletteras enligt SGIs synpunkter. Den kompletterande utredningen bekräftar tidigare utrednings slutsatser och konstaterar bland annat att sekundärskred inte bedöms vara en risk för utbyggnad av området.

4. Trafikverket

Trafikflöde

Trafikutredningen som tillhör planförslaget förväntas alstra 840 fordon/dygn; 594 från förskolans verksamhet och 246 från de nya bostäderna. Förskolan är redan på plats och därför kommer planförslaget alstra 246 nya fordonsrörelser om dagen.

Trafikverket anser att den ökade alstring inte kommer påverka vägens funktion eller trafiksäkerhet på ett negativt sätt. Om kommuner kommer att planlägga flera bostäder vid väganslutningen kan vägens utformning behöva utreda vidare.

Bullerstörning

Trafikverket noterar att kommunen bedömer att förslaget kommer att klara bullerkrav.

Övrigt

Trafikverket noterar att planförslaget följer gällande översiktsplan.

Trafikverket ser fram emot fortsatt deltagande i ärendet.

Kommentar: Noteras

5. Kulturmiljö Halland

Det finns inga byggnader som har ett utpekat kulturhistoriskt värde eller någon utpekad kulturmiljö inom planområdet. Den kulturhistoriskt värdefulla bebyggelse som ligger i direkt anslutning till planområdet bedöms inte påverkas negativt. En arkeologisk utredning har utförts.

Vi har därför inga synpunkter på planen.

Kommentar: Noteras

Sakägare**6. Skanova (Telia Company) AB**

Skanova har markförlagda teleanläggningar inom detaljplaneområdet

Skanova önskar att så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning.

Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

Kommentar: En av Skanovas ledningar går genom den framtida förskoletomten och kan därför behöva flyttas. Skanovas ledningar är inte säkerställda med servitut eller någon annan rättighet. En eventuell flytt bekostas av Skanova eftersom ledningarna ligger i kommunens mark utan rättighet.

7. Ellevio

Inom aktuellt område finns befintliga jordkabelledningar, för mellan- och lågspänning, samt en nätstation.

Om befintlig anläggning måste flyttas eller ändras, tillfälligt eller permanent, får den som begär ombyggnad eller ändring stå för dessa kostnader.

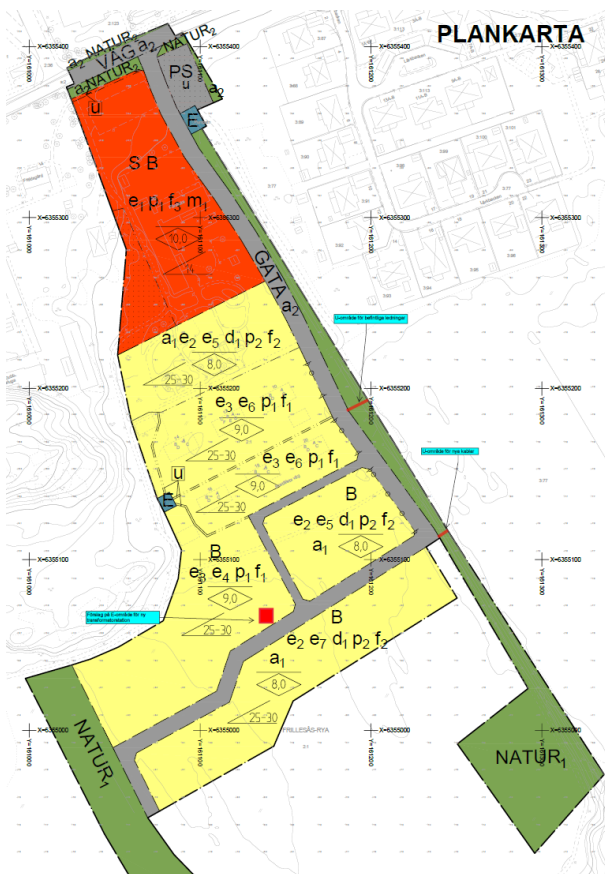
Beroende på utformningen av området och elbehovet, måste en ny nätstation (transformatorstation) 10/0,4kV placeras inom planområdet. Minsta horisontella avståndet mellan nätstation och närmaste byggnadsdel får ej understiga 5 meter. Hänsyn måste tas till detta vid placering av E-område för nätstationen. Vi föreslår placering av E-område enligt markering i bifogad karta. Den nya nätstationen måste kunna nås med lastbil för framtida drift- och underhållsarbete.

Planförslaget behöver kompletteras med u-område, för befintliga och planerade ledningar. U-område med en bredd på 4 meter önskas, enligt bifogad karta.

Utöver detta måste utrymme finnas för nya mellanspänningskablar, förslagsvis längst nya lokalgatan, samt utrymme för nya lågspänningskablar från nätstationerna till de nya byggnaderna. Alla schaktningsarbeten för områdets elförsörjning, som utförs inom planområdet, bekostas av exploatören.

Vi önskar att i god tid bli kontaktade av exploatören för eventuell samordning och samförläggning i området.

För övrigt har vi inte något att erinra mot det upprättade planförslaget.



Kommentar: Befintliga anläggningar bedöms inte behöva flyttas.

Plankartan kompletteras med ytterligare ett E-område för nätstation i samråd med Ellevio och Eksta.

Mark för allmänna ledningar behöver bara säkerställas med u-område inom kvartersmark, behovet finns inte inom allmän plats. Föreslagna u-områden breddas till 4 meter enligt önskemål i möjligaste mån.

Organisationer och föreningar

8. Löftadalens drakkamplubb

Som det ser ut så klarar sig våra ytor och hus. Vilket är fantastiskt bra. Dock funderar jag på motionsslingan. Vad är tanken med den? Det ser ut som att den blir lidande och mycket kortare. Det finns möjlighet att dra upp slingan upp i skogen och kullen bakom vår klubbstuga. Vi har kollat där för flera år sen och det går säkert att få ut upp mot en kilometer slinga där. Går det att titta på det?

Kommentar: Att dra slingan på berget bedöms inte vara realistiskt. Ny dragning av motionsslingan möjliggörs söder om förskolan.

9. Postnord

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

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

Kommentar: Noteras

Kommunala förvaltningar och nämnder

10. Teknik

Teknik är positiva till förslaget för bostäder och förskola inom del av Frillesås-Rya 2:1.

Kungsbacka Bredbandsnät kommer att bygga ut fiber i detaljplaneområdet.

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

Teknik får en investeringskostnad samt utökad driftskostnad för de områden inom planen som är markerade som Natur med kommunalt huvudmannaskap.

Drifts- och säkerhetsaspekter ska vägas in i det fortsatta arbetet med utformningen av dagvattendammar.

Teknik ser positivt på att detaljplanen möjliggör för fortsatt vidarekoppling av gång- och cykelvägen i väster i framtiden.

Teknik är positiva till att detaljplanen och planprogrammet tagit hänsyn till vändplats för insamlingsfordon av hushållsavfall och att avfallshanteringen skall ske med hänsyn till de riktlinjer som finns. Nämnvärt kan vara att uppdatera från Handbok för avfallsutrymmen (Avfall Sverige, 2009) till Handbok för avfallsutrymmen, 2018.

Kommentar: Noteras

11. Service

Arbetsprocessen är att förvaltningen för Service deltar i detaljplanearbetet tillsammans med andra aktörer inom kommunen. Vi ser att arbetsprocessen fungerat väldigt bra och att detaljplanen uppfyller det behovet av ersättning av förskoleplatser i området.

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

Den nya trafiksituationen med en säker angöring till förskolan och goda cykel- och gångvägar underlättar rörelsen för alla trafikanter att kunna känna sig trygga i området. Nya parkeringsytor tillskapas öster om tillfartsväg för att uppfylla behovet av personalparkering till förskolan. Hämta och lämna platser för föräldrar finns i direkt anslutning till förskolan.

Detaljplanen ger upphov till extra investeringskostnader för provisorisk personalparkering och provisorisk utemiljö som måste tillskapas då befintlig förskola ska bedriva verksamhet under byggnationen och ytan räcker inte då till både för befintlig personalparkering, utemiljö och byggnation.

Konsekvenser ur barnrätts-och barnperspektiv

Detaljplanen skapar tillräckligt med friytor för alla barn och möjliggör en utbildningsbyggnad efter SKL funktionsprogram för upphandling av förskola där hänsyn tas till barnperspektivet.

För att skapa trygghet för alla åldrar är det viktigt att detaljplanen skapar trygga gång- och cykelväg till och från den planerade förskolan med tillhörande utemiljön för att öka tillgängligheten för alla barn.

Provisorisk utemiljö måste tillskapas för att få en trygg och säker utemiljö under byggnationen av den nya förskolan.

Kommentar: Noteras

12. Miljö & Hälsoskydd

Trafik- och bullerfrågor

Enligt Illustrationskartan (2021-04-09) ligger den planerade förskolan närmare Frillesåsvägen än den befintliga paviljongförskolan. Byggnadens placering innebär att den kommer utsättas för betydligt högre ljudnivåer från vägen än den befintliga och det är därför viktigt att inomhusmiljön ur bullersynpunkt säkerställs när byggnaden utformas.

Dagvatten och miljö kvalitetsnormer för vatten

En dagvattenutredning har utförts av SWECO Sverige AB (2021-03-30). Dagvattenanläggningar bör dimensioneras för att klara minst 20-årsregn, men flöden upp till åtminstone 100-årsregn bör också studeras. Utredningen visar endast på 10-årsregn. Utredningen talar om nuvarande svackdike, men eftersom man tittat på både etapp 1 och 2 och det är etapp 1 som detaljplanen gäller är det inte av vikt att de i etapp 2 kommer göra tre magasin, då dessa inte finns på plats när man bygger och använder etapp 1. Inför byggnation av etapp 1 och tills etapp 2 är gjord behöver man utreda avvattningen av detaljplanen. Under anläggningsfasen är det också viktigt att ta hand om dagvattnet för att minska risken för grumling i recipienten.

Planhandlingen anger att man bedömer att belastningen av förorenande ämnen inte kommer att öka på recipienten Löftaån. Det är viktigt att även fortsättningsvis slå vakt om att miljö kvalitetsnormerna inte påverkas negativt eller riskerar att påverkas negativt. Detta med anledning av 5 kap 4 § miljöbalken, som anger att en kommuns beslut inte får försämra vattenmiljön på ett otillåtet sätt eller äventyra möjligheten att uppnå den status som vattnet ska ha enligt en miljö kvalitetsnorm (MKN).

Man ska heller inte nöja sig med att inte försämra föroreningssituationen i vattendragen, utan även arbeta för att förbättra den, med tanke på miljö kvalitetsnormerna och recipientens känslighet. Utredningen visar på en kombination av lösningar, vilket gör den viktig att följa, för att uppnå det önskade resultatet.

Det är vid handläggning av anmälan om dagvattenanläggning som förslaget till dagvattenlösning granskas mer i detalj.

Bevarande av jordbruksmark

Miljö & Hälsoskydd anser att planen bör innehålla en utförlig redogörelse för frågorna kring jordbruksmarkens värden samt en alternativ placering utifrån att inte ta jordbruksmark i anspråk.

”Det finns ett behov av att lyfta frågeställningen kring planläggning av brukningsvärd jordbruksmark då det numera ofta hamnar i konflikt med kommunens utpekade utvecklingsområden”. Detta ställningstagande var bland annat grundat i de miljö kvalitetsmål som länsstyrelsen i Halland satt upp

till 2020 : ”Senast 2010 ska fysisk planering och samhällsbyggande grundas på program och strategier för hur värdefull jordbruksmark ska skyddas mot exploatering för bebyggelse.”

Enligt 3 kap 4§ Miljöbalken gäller: ”Brukningsvärd jordbruksmark får tas i anspråk för bebyggelse eller anläggningar endast om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk”.

I publikationen ”En aktiv och strategisk översiktsplanering” av Länsstyrelsen i Halland (meddelande 2017:5,sid 38) framförs att ”I planärenden där jordbruksmark föreslås bebyggas behöver därför kommunen föra ett resonemang kring den brukningsvärda markens kvalitet, om exploateringen är ett väsentligt samhällsintresse, samt redogöra för varför inte annan mark kan tas i anspråk.”

Förorenade områden

På jordbruksmark inom området som övervägs att bebyggas behöver det genomföras provtagning av pesticider i lämplig omfattning och utföras med lämplig provtagningsmetod av sakkunnig extern part. Om halterna av pesticider är olämplig för den tänkta markanvändningen kan en efterbehandlingsåtgärd, som sanering, komma att behöva genomföras.

Kommentar:

Trafik och buller: Bullernivåer inomhus säkerställs i samband med bygglovprövningen.

Dagvatten och miljö kvalitetsnormer för vatten: Två dagvattenmagasin täcker behovet i en utbyggnad enligt detaljplanen. I samband med planläggning och utbyggnad av etapp 2 finns möjlighet att bygga ut dagvattensystemet med ytterligare en dagvattendamm för att tillgodose det ökade behov som uppstår då. I bygglovet ska avrinningsvägar vid skyfall beaktas.

Då området är sluttande med genomsläpplig mark utan lågpunkter i nära anslutning till Löftaån och dess utlopp i havet har reningseffekten av föreslagna åtgärder varit central i dagvattenutredningen, medan avrinningen av större regn utan problem kommer att kunna hanteras via diken eller över marken genom rätt höjdsättning invid byggnader och vägar. Dimensionering av ledningssystem redovisas i dagvattenutredningen. Detta kommer att tillgodoses vid genomförandet av planen. Det som översiktligt dimensioneras för ett 10-årsregn i dagvattenutredningen är dammarna, medan ledningar och vägdiken kommer att dimensioneras i senare skede. Dimensioneringen för ett 10-årsregn valdes enligt Svenskt Vatten rekommendationerna. Vid regnhändelser större än 10-årsregn, kommer dammarna att tillfälligt svämma över. Den mängd örenat dagvatten som därigenom bräddas vid dessa mycket sällsynta händelser kommer snabbt att blandas med stora havsvolymer och utgör dessutom en mycket liten del av det totala avrinningsområdet till recipienten. Utöver detta finns inget behov av att beskriva mängder och flöden vid större regnhändelser i planskedet.

Bevarande av jordbruksmark: Bedömningar och avvägningar gällande jordbruksmark redovisas i planebeskrivningen under kapitlet "Överväganden och konsekvenser".

Förorenade områden: Vi ser inte att tidigare markanvändning föranleder undersökning med avseende på miljö- eller hälsorisker. Sannolikheten att det förekommer föroreningshalter som kräver åtgärder bedöms vara låg. Det kan dock bli aktuellt inför hantering av eventuella överskottsmassor inom området för att säkerställa att de hanteras på ett riktigt sätt.

13. Kultur & Fritid

Det är positivt att den föreslagna förskolan utförs med träfasader och att ytan i Boställets direkta närhet åt söder inte tas i anspråk.

Att fortsätta bidra till goda förutsättningar till ett aktivt vardagsliv genom att värna motionsslingan är viktigt och bör prioriteras.

Att prioritera en attraktiv utomhusmiljö vid flerbostadshusen är extra viktigt för den sociala hållbarheten för att skapa stolthet och trygghet i en miljö som annars kan riskera att präglas av en känsla av att vara mindre prioriterad/värderad.

För att undvika störande ljud från motorburen ungdom är det viktigt att se över utformningen av förskolans parkering.

Kommentar: Noteras

Övriga

14. Varbergs kommun, Stadsbyggnadskontoret

Stadsbyggnadskontoret i Varbergs kommun tillstyrker detaljplan för bostäder och förskola inom del av Frillesås-Rya 2:1 i Frillesås, Kungsbacka kommun.

Kommentar: Noteras

15. Hallandstrafiken

Hallandstrafiken ser positivt på att Frillesås utvecklas. Frillesås ligger i ett prioriterat huvudstråk med bra koppling till Åsa centrum och station samt Kungsbacka och i södra delarna Väröbacka och Varberg. I närheten av planområdet finns hållplats Frillesås skola. Här är det viktigt att bra förutsättningar sätts med trygg gång- och cykelväg till och från hållplatsen så att åka kollektivt ses som ett attraktivt val. Att skolan ligger i närheten av hållplatsen skapar bra förutsättningar för att nyttja kollektivtrafiken och därmed mindre bilar i området. Man bör redan i detta skede överväga koppling från den södra delen av planområdet till väg 845 där man når kollektivtrafikens huvudstråk. Observera

att hållplats Frillesås skola inte nyttjas av hela huvudstråkets turutbud. Hallandstrafiken har stämt av remissvaret med Västtrafik.

Kommentar: Noteras

Ändringar

De ändringar som gjorts i planhandlingarna efter samrådet är följande.

Plankartan:

- Den östra dagvattendammen justeras
- Planbestämmelserna förtydligas avseende bullernivåer
- Strandskyddet föreslås upphävas för delar av den östra dammen
- Planbestämmelsen om utökad lovplikt tas bort
- Bestämmelserna om byggrätt uppdateras och förtydligas
- Byggrätten för komplementbyggnad ökas
- Plankartan korrigeras avseende administrativa gränser.
- Grundkartan förtydligas med vägnamn.
- Plankartan kompletteras med ytterligare ett E-område
- Föreslagna u-områden breddas till 4 meter
- En ny dragning av motionsslingan möjliggörs söder om förskolan.
- Nockhöjden för det norra radhusområdet höjs

Planbeskrivning:

- Planbeskrivningen förtydligas gällande den kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen samt den tillkommande bebyggelsens påverkan på dessa
- Planhandlingarna förtydligas gällande biotopskyddade objekt
- Planhandlingarna kompletteras med markanvisningsavtalens huvudsakliga innehåll och konsekvenser.
- Planhandlingarna korrigeras avseende huvudmannaskapet för vägen.

Utredningar:

- Den geotekniska utredningen kompletteras

Ida Lennartsson
Verksamhetschef plan

Emma Johansson
Planarkitekt