



Detaljplan för bostäder inom Skårby 2:3 i Anneberg

Genomförande

Byggnadsnämnden beslöt 2019-08-15 § 276 att genomföra samråd för detaljplaneförslaget. Detaljplaneförslaget har varit utställt för samråd i Stadshuset i Kungsbacka och på biblioteket i Kungsbacka under tiden 7 september till 29 september 2021.

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

Planförslaget syftar till att möjliggöra för permanenta bygglov för befintlig bebyggelse inom planområdet

Sammanfattning

Under samrådstiden inkom 12 skrivelser. Inkomna synpunkter berör i huvudsak vibrationer, geoteknik, dagvatten och förtydligande av planbestämmelser.

Samhällsbyggnadskontoret har bedömt att planförslaget ska revideras. Revideringen innebär att planbestämmelser har förtydligats samt lagts till. Det som nu regleras som inte reglerades i samrådsskedet är buller och åtgärder för att förhindra vibrationer i byggnaderna.

En dagvatten- och skyfallsutredning har tagits fram för att bedöma kapaciteten i befintlig anläggning för dagvatten samt för att se hur skyfall kan hanteras inom planområdet.

En geoteknisk utredning för området mellan planområdet och Kungsbackaån är framtagen.

Detaljplanen innehåller nu även en lokaliseringsutredning för anspråkstagande av jordbruksmark.

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

Länsstyrelsen anser att planen kan komma att prövas med avseende på människors hälsa och säkerhet. Det som ligger till grund för denna bedömning är att högsta tillåtna nivåer för trafikbuller samt vibrationer från järnvägen inte är reglerat i detaljplanen.

Utöver det är länsstyrelsens råd enligt PBL att kommunen ska komplettera handlingarna med tydligare information om vilka skäl som åberopas för upphävandet av strandskyddet, beskriva påverkan på naturmiljön och skyddsvärda arter till följd av till exempel dagvattenutsläpp samt att dagvattenfrågan förtydligas i planbeskrivningen då den i samrådshandlingen anses bristfälligt hanterad.

Länsstyrelsen efterfrågar även redovisning av vilka vattenförekomster som påverkas och att kommunen ska visa att vattenstatus inte försämras samt att planens genomförande inte äventyrar att miljö kvalitetsnormer kan följas.

Länsstyrelsen anser även att planbeskrivningen behöver belysa landskapsbild och grönstruktur bättre i detaljplanen då bebyggelsen placeras i ett öppet landskap samt att det saknas grönstruktur inom planområdet.

Planbestämmelserna bör ses över anser länsstyrelsen för att göra dem tydligare. Det finns två användningsbestämmelser med betäckningen B-bostäder i legenden till plankartan. Det har enligt länsstyrelsen 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.

Länsstyrelsen saknar en illustrationskarta och anser att plangränsen ska ses över. Exempelvis går plangränsen in en liten bit på en annan fastighet i den norra delen av planområdet. Länsstyrelsen anser även att det ser lite konstigt ut i den södra delen av planområdet.

Kommentar:

Buller

Planbestämmelse gällande riktvärden för buller har lagts till.

Vibrationer

Planbestämmelse gällande riktvärden för vibrationer har lagts till.

Strandskydd

Resonemang kring upphävande av strandskydd och åberopande av särskilt skäl är infört i planhandlingarna.

Naturvärden

Resonemang kring förekomst av naturvärden är infört i planhandlingarna.

Dagvatten

Befintlig dagvattenanläggning har utretts för att säkerställa kapaciteten på den. Även skyfallsutredning har gjorts för att säkerställa hur skyfall kan hanteras inom planområdet.

MKN-vatten

Resonemang kring miljökvalitetsnormer för ytvatten har kompletterats i planhandlingarna.

Landskapsbild

Texten om landskapsbilden har förtydligats.

Grönstruktur

Kungsbacka kommun delar länsstyrelsens synpunkt gällande avsaknaden av grönstruktur inom planområdet. Då det pågår planering av ett angränsande område där både park- och naturmark ingår bedöms detta uppfyllas när området som helhet är planerat och utbyggt.

Planbestämmelser

Planbestämmelserna har setts över och förtydligats.

Illustrationskarta

Illustrationskarta är inte framtagen förutom den bild som finns under sammanfattningen i planbeskrivningen, där kan man se placering av bebyggelsen.

Plangränsen

Länsstyrelsen framförde synpunkter om att plangränsen ser konstig ut och att den skär över fastighetsgräns i planens nordvästra del. Detta är inte förändrat då det finns skäl till denna gränsdragning. I det område som planläggs öster om aktuellt planområde krävs en möjlighet till ytterligare en tillfart om andra förutsättningar gör att en av de tillfarter som är tänkta inte kan genomföras. Samtal har förts med fastighetsägaren till Skårby 3:15 om att en tillfart kan läggas delvis på kommunens mark och delvis inom Skårby 3:15.

Avstyckning

Länsstyrelsen framförde synpunkter om att området i nuläget går att dela in i flera fastigheter. Det finns inget skäl till att reglera det i den här planen då det inte spelar någon roll om området består av en fastighet eller flera. Tanken är att det ska vara samma fastighet men om förändringar behöver göras längre fram ser kommunen inget problem med det. Möjlighet till ga finns inom planen så att vägar, parkeringar och dagvattenhantering kan nyttjas av flera fastighetsägare.

2. SGI

SGI saknar en bedömning av stabiliteten mot Kungsbackaån och om denna påverkar stabiliteten för aktuellt planområde. Detta eftersom ett skred vid ån skulle kunna leda till bakåtgripande skred då kvicklara har påträffats i närliggande områden.

Kommentar: Handlingarna har kompletterats med en geoteknisk utredning för området mellan aktuellt planområde och Kungsbackaån.

Sakägare

3. Ellevio

Ellevio framför att inom plankartan finns ett E-område och tre u-områden redovisade. De bedömer att ett E-område är tillräckligt för att elförsörja området både för befintligt och framtida elbehov. De framför att de ser att det saknas u-område för deras matande ledningar till bostäderna och de anser att det behöver kompletteras i plankartan.

Ellevio framför att det inte får placeras byggnader eller andra anläggningar som kan skada eller på annat sätt störa anläggande, drift och underhåll av deras ledningar. För att säkerställa energiförsörjningen vill Ellevio att u-områdena för deras ledningar ska anges som prickad mark på samma sätt som u-området inom användningen PB.

Kommentar: Kommunen noterar att föreslaget E-område bedöms tillräckligt och gör därmed inga förändringar gällande placering eller storlek av området. Gällande u-område för privata ledningar görs inga förändringar av planförslaget.

Organisationer och föreningar

4. Socialdemokraterna i Kungsbacka

Socialdemokraterna ser med tillförsikt fram emot att området Skårby 2:3 del 1 nu ges förutsättningar för att få permanent bygglov för flerbostadshusen med komplementbyggnader och parkering samt gång- och cykelbanor i närområdet tycker vi är positivt. Skårby 2:3 del 2, kan med planlagd byggnation möjliggöras för villor, radhus och park med lekplats därmed skapas en helhet för området.

Anneberg är en utvecklingsort, med kollektivtrafik i form av både pendeltåg och bussar. Övrig service tex handel saknas dock i nuläget men närheten till köpcentrum som lätt kan nås med kollektivtrafiken några km söderut ut mot Kungsbacka. Vilket Socialdemokraterna tycker är viktigt med hänseende ur ett socialt och hållbart perspektiv.

Kommentar: Noteras

Kommunala förvaltningar och nämnder

5. Teknik

Teknik har varit delaktig i planen och har inget att erinra. De ställer sig positiva till förslaget om att området inom denna detaljplan på sikt blir en del av ett större bostadsområde där det kommer finnas parkyta med promenadslingor och lekplats.

Detaljplanen möjliggör en utökning av både bilparkeringar och cykelparkeringar vilket enligt Teknik behövs för att ha en hållbar parkeringssituation i området. Idag finns det för få platser både för cykel och bil och det finns risk för att pendelparkeringen utmed Södra Annebergsvägen nyttjas som bostadsparkering.

Kommentar: Noteras

6. Miljö & Hälsoskydd

Vid tidigare yttrande över detaljplanen och det tillfälliga bygglovets framfördes följande:

Sovrum och minst hälften av bostadsrummen ska vara vända mot den sida där fasadnivåerna för trafikbuller ej ligger över 55 dBA. Lekplats bör ej placeras inom bullerstört område (över 50dbA) och i närheten av riskområde för transport av farligt gods.

Området bör anslutas till det kommunala VA-nätet.

Synpunkter har också framförts om att inglasning av balkonger och uteplatser är en tveksam åtgärd för att klara gällande riktvärden och att balkonger och uteplatser i skyddade lägen är att föredra.

Alla synpunkterna bedöms ha tillgodosetts på ett bra sätt vid byggande av bostäderna och har i huvudsak arbetats in i detaljplaneförslaget. Undantaget är att vissa balkonger och uteplatser bedömts vara nödvändigt att förses med inglasning, istället för att läggas i skyddat läge.

Kommentar: Noteras

Miljö & Hälsoskydd vill dock särskilt uppmärksamma följande:

- Krav bör ställas på byggansvarig, att vibrationer och trafikbuller uppmäts så att det görs klart att vidtagna åtgärder för att klara gällande riktvärden har haft avsedd effekt. (Om detta inte är möjligt i detaljplanen så bör det tas med i det permanenta bygglovet)
- Dagvattenanläggningen
 1. Dagvattenanläggningen som byggts, bedöms vara anmälningspliktig men någon anmälan har inte registrerats hos Miljö & Hälsoskydd.
 2. Anläggningen kommer att omfattas av tillsyn från Miljö & Hälsoskydd.
 3. Dagvattnet ska vara tillräckligt renat så att miljökvalitetsnormerna för Kungsbackaån och Kungsbackafjorden inte påverkas negativt.
 4. Detaljplanen ska innehålla resonemang som styrker att miljökvalitetsnormerna inte påverkas negativt.
 5. Miljö & Hälsoskydd bedömer det tveksamt om endast fördröjningsmagasin i lerig mark ger tillräcklig rening.
- Jordbruksmark har tagits i anspråk för byggandet av bostäder. Placeringen med närhet till pendeltågstation och annan service bedöms i detta fall uppväga detta.
- Barnperspektivet: Grundförutsättningarna för att barnens livsmiljö ska vara bra bedöms ha tillgodosetts på ett tillfredsställande sätt.

Kommentar: Kompletterande dagvatten- och skyfallsutredning har tagits fram för att förtydliga kring kapaciteten på befintlig dagvattenanläggning samt för att utreda skyfallshantering inom området.

7. Kultur & Fritid

Förvaltningen för Kultur och Fritid har inga invändningar mot förslaget

Kommentar: Noteras

Övriga

8. Kulturmiljö Halland

Kulturmiljö Halland har fått rubricerat ärende på remiss. De har inga synpunkter på planen.

Kommentar: Noteras

Ändringar

Planbestämmelser har förtydligats och lagts till:

Bullernivåer och vibrationsnivåer i byggnaderna regleras nu i planförslaget.

Placering av ventilation regleras i planförslaget.

I planbeskrivningen har kommunen utökat resonemanget kring dagvatten och skyfallshantering, miljökvalitetsnormer för vatten, naturvärden, geoteknik, landskapsbild samt strandskydd.

Ida Lennartsson

Verksamhetschef plan

Sofia Wiman

Planarkitekt