



Detaljplan för centrumändamål inom Frillesås-Rya 1:216 och 1:132, Frillesås

Genomförande

Byggnadsnämnden beslöt den 2017-08-10, BN § 246, att uppdra åt förvaltningen att upprätta förslag till detaljplan samt genomföra samråd för detaljplaneförslaget. Detaljplaneförslaget har sänts till berörda myndigheter, nämnder, föreningar och sakägare för yttrande, under tiden 2018-11-08 till 2018-11-29.

Förslaget har under samma tid varit utställt i Stadshuset i Kungsbacka. Vidare hölls ett samrådsmöte 2018-11-12 där allmänheten fick en möjlighet att ta del av förslaget och ställa frågor kring det.

Planförslaget vid samråd syftade till att utreda förutsättningarna för en utbyggnad/omstrukturering av verksamhetsbyggnader vid torget, vitalisera torgytan och möjliggöra för ny verksamhetsbebyggelse och bostäder. Efter samråd har detaljplanens syfte reviderats och omfattar nu endast en utbyggnad av verksamhetsbyggnad samt förbättra möjligheten för varutransporter.

Sammanfattning

Under samrådstiden inkom 14 skrivelser. Inkomna synpunkter berör i huvudsak buller, formulering av planbestämmelser, trafik och parkering.

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:

Buller

Med hänsyn till att planområdets omfattning minskats och inte längre omfattar bostäder har Samhällsbyggnadskontoret gjort bedömningen att genomförande av bullerutredning ej längre är relevant.

Miljö kvalitetsnormer för vatten

Planbeskrivningen har kompletterats med en redogörelse för vilka vattenförekomster som berörs och vilken status de har samt hur de påverkas av planförslaget.

Förorenad mark

Det finns inga indikationer på att handelsträdgården som Länsstyrelsen Halland omnämner i sitt yttrande hanterar farliga ämnen i den omfattning att de kan komma att påverka planområdet.

Biotopskydd

Planförslaget har reviderats och parkeringen som löper längs med Torstensvikvägen har tagits bort. En ny parkeringslösning har tagits fram för att i största möjliga mån minska påverkan på befintlig allé och samtidigt tillgodose det parkeringsbehov som tilltänkt exploatering ger upphov till. Allén kommer dessvärre även fortsättningsvis att påverkas i en mindre omfattning då en mindre yta vid allén fortsatt krävs för att lösa parkeringsbehovet.

Huvudmannaskap

Kungsbacka kommun har en något säregen uppbyggnad med en liten centralort i förhållande till det höga invånarantalet. En stor del av befolkningen bor i mindre samhällen som till exempel Fjärås, Åsa, Frillesås, Kullavik och Särö. I samtliga samhällen utanför Kungsbacka stad gäller av tradition enskilt huvudmannaskap för allmän plats, vilket regleras i ca 500 gällande detaljplaner. Kommunen har inte bedömt det som realistiskt ur vare sig allmänt eller enskilt intresse att påbörja en planeringsprocess i syfte att ta över huvudmannaskapet för allmänna platser.

Mot bakgrund av de befintliga planförhållandena gör kommunen bedömningen att det finns särskilda skäl att annan än kommunen kan vara huvudman för allmän plats även i nya detaljplaner som upprättas i de aktuella kommundelarna.

När det gäller aktuell detaljplan för Frillesås-Rya 1:216 och 1:132, kan konstateras att samtliga gator och grönområden i Frillesås och i planområdets direkta närhet förvaltas av

enskilda fastighetsägare/samfällighetsförening. Kommunen gör därför bedömningen att det kan vara enskilt huvudmannaskap för allmän plats även inom planområdet.

Trafiksäkerhet/utformning

Tidigt i detaljplanarbetet utredde kommunen ny utfart/infart mot Göteborgsvägen i höjd med Talavidsvägen för att förbättra trafiksituationen i planområdet. Under utredningen kontaktades Trafikverket, väghållare för Göteborgsvägen, angående lösningsförslaget. Trafikverket meddelade då att de inte var positiva till en ny infart/utfart mot Göteborgsvägen varför denna lösning inte föreslagits.

Planförslaget har ändrats och planområdets har minskats. Till följd av det är det ej möjligt att hantera utformningen av oskyddade trafikanter i planförslaget. Vidare kommer det vara möjligt att fortsatt använda sig av gångvägen som ligger parallellt med Torstenviksvägen.

Social robusthet

Mångfaldsbeskrivningen har kompletterats med ytterligare text för att lyfta fram fler perspektiv.

Planbestämmelser

För svar angående torgyta, läs *huvudmannaskap* ovan. Vidare kan det konstateras att torgytan i dagsläget är planlagd som Centrumbebyggelse.

Planområdet har minskats och angränsar inte längre till Göteborgsvägen varför ett utfartsförbud mot vägen ej anses nödvändigt.

Planbestämmelsen GÅNGFARTSOMRÅDE har tagits bort och ersatts med GATA i enlighet med länsstyrelsens yttrande.

Administrativa bestämmelser har flyttats till rubriken *Administrativa bestämmelser*.

Vad planbestämmelsen *korsmark* reglerar har förtydligats i plankartan.

Planbestämmelsen *e* har tagits bort. Byggrätten har delats upp i två delar, där den nordligaste byggrätten regleras med byggnadshöjd för att säkerställa lämplig utformning.

Illustrationskartan har tagits bort på plankartan och redovisas nu som en egen handling.

Hänvisning till aktuell lagstiftning och lagrum har lats till på plankartan för respektive planbestämmelse.

2. SGI

Enligt den geotekniska utredningen är detaljplaneområdet flackt. I samtliga riktningar är lutningen mindre än 1: 10. Inga vattendrag förekommer inom området. Jordlagren består av fyllning på torrskorpelera underlagrat av lerig, siltig sand, ned till maximalt djup på 4, 7 m, följt av fast mark.

Konsulten gör, utifrån rådande jordlagerföljder och topografi, bedömningen att stabiliteten är tillfredställande. SGI gör, med erhållet underlag, ingen annan bedömning.

SGI har ur geoteknisk säkerhetssynvinkel ingen erinran mot planförslaget.

3. Trafikverket

Tidigare samråd

Trafikverket har tidigare framfört åsikter om innehållet av trafikutredningen kopplat till planförslaget (TRV 2018-1663).

Infrastruktur

Väg 845 är inte utpekad som riksintresse i enlighet med § 3:8 Miljöbalken eller primär väg för farligt gods men det är en omledningsväg för väg E6/20 och ingår i den funktionellt prioriterat vägnät. Vägen har en skyltad hastighet på 40km/tim och trafikmätning från 2016 visar 4955 fordon per dygn, varav 359 lastbilar.

Väg 900 är inte utpekad som riksintresse i enlighet med § 3:8 Miljöbalken eller primär väg för farligt gods. Vägen har en skyltad hastighet på 30 km/tim och trafikmätning från 2007 visar 1994 fordon per dygn, varav 58 lastbilar.

Vägens sidoområde behöver utformas så att risken för svåra personsador vid avkörningsolyckor förebyggs. Normalt ska det finnas en så kallad säkerhetszon längs vägen, en zon med jämnt underlag, flack lutning och fri från oeftergivliga hinder (högre än 0,1 m ovan marknivån), stup och djupt vatten ($\geq 0,5$ m). Längs väg 845 vid fastigheten är det minst 2 meter från väggkant som gäller och 2 meter vid väg 900.

Trafikverkets synpunkter

Bullerstörning

Fastigheten är i ett bullerutsatt läge. Kommunen måste säkerställa att lägenheter kommer klara bullerförordningar (SFS 2015:216).

Väganslutningen

Kommunen måste säkerställa att den planerade väganslutningen klarar siktkraven i VGU och kan därför leverera en trafiksäkerlösning innan antagandet.

Väghållning

Kungsbacka kommun har varit expansiva under många år men någon ändring av väghållansvaret 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.

Med anledning kommunens ambition att utveckla Frillesås som en tätort måste förutsättningarna för det framtida väghållarskapet utredas omgående. Trafikverket brukar t.ex. generellt inte vara väghållare för vägar/gator där hastighetsbegränsningen sänks till 40 km/h eller 30 km/h.

Väghållningsområdets avgränsning ska ske så att väghållningen blir rationell och kommunen behöver därför ta över huvudansvar för väghållningen i Frillesås tätort.

Kommentar:

Bullerstörning

Med anledning av att planområdets omfattning minskats och inte längre omfattar bostäder har Samhällsbyggnadskontoret gjort bedömningen att genomförande av bullerutredning ej längre är relevant.

Väganslutning

Siktkraven enligt VGU har undersökts och enligt utförd undersökning klaras siktkraven.

Väghållning

Väg 900, Torstensviksvägen, och väg 845, Göteborgsvägen, kommer inte att påverkas fysiskt av den föreslagna detaljplanen. Befintlig körbana på de bägge vägarna 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. Torstensviksvägens och Göteborgsvägens väghållningsansvar berörs inte direkt av denna detaljplan. Frågan om väghållningsansvar i Frillesås tätort 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

Vid genomgång av planförslagets samrådshandlingar (daterade november 2018) har följande noterats:

För plangenomförandet viktiga frågor där planen måste förbättras

Ersättning för minskande av ga

Gemensamhetsanläggningen Frillesås-Rya 1:216 behöver som en följd av planförslaget omprövas och omfördelning/minskning av de upplåtna områdena behöver ske. Enligt 40 a § anläggningslagen ska ägaren till den mark som blir av med belastning av en ga betala ersättning till de fastigheter som deltar i ga:n. I planbeskrivningen nämns inget om dessa regler som inte är dispositiva och numera gäller när en gemensamhetsanläggning minskas i omfattning.

Anläggningar utanför området

Oklart hur rätt till tillfartsvägen utanför områdets västra del ska säkerställas. På andra ställen i genomförandebeskrivningen nämns en servitutslösning. För att tydliggöra den tänkta tillfartsvägen över Frillesås-Rya 1:194 kan det vara lämpligt att lägga denna del inom planområdet.

Mark ingående i allmän plats

Det bör förtydligas att huvudmannen med stöd av detaljplanen har rätt att lösa in den allmänna platsen utan överenskommelse med den berörda fastighetsägaren.

Ska exploateringsavtal tecknas?

I planbeskrivningen framgår inte om något exploateringsavtal ska tecknas. Om avsikten är att sådant avtal ska tecknas ska kommunen enligt 5 kap. 13 § 3 st. PBL, 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.

Ekonomiska frågor

Det bör även redovisas konsekvenser för Frillesås-Rya s:2.

Osäker gräns i anslutning till kvartersmark

I planförslaget har kvartersmark på ett par ställen lagts ut i direkt anslutning till fastighetsgränser. Varken i grundkartan eller i register-kartan finns några inmätta gränspunkter angivna längs dessa gränser. Lantmäteriet vill här påminna om att detaljplanen inte påverkas om en gräns visar sig ha ett annat läge. Risken är då att antingen en del av kvartersmarken ligger på grannfastigheten eller att det blir en remsa mellan den planlagda marken och fram till fastighetsgränsen. Om gränsen 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 det en fastighetsbestämning för att bestämma dess läge. När gränsens läge är klarlagd kan därefter ev. anpassning av planen till fastighetsgränsens rätta läge göras.

Markreservat

Markreservat (i detta fall g- och u-områden) ska enligt Boverkets rekommendationer redovisas på olika sätt beroende på när planläggningen startats.

- För ÄPBL-planer samt PBL-planer med planstart fram till december 2014 redovisas markreservat som egenskapsbestämmelser och avgränsas med egenskapsgränser eller i förekommande fall användnings- /planområdesgränser

- För PBL-planer med planstart från och med januari 2015 ska markreservat redovisas som administrativa bestämmelser och omges av administrativa gränser eller i förekommande fall an-vändnings- / planområdesgränser.

Det är viktigt att den ena eller andra principen används konsekvent i både plankarta och bestämmelser för att bestämmelsen ska fungera som tänkt.

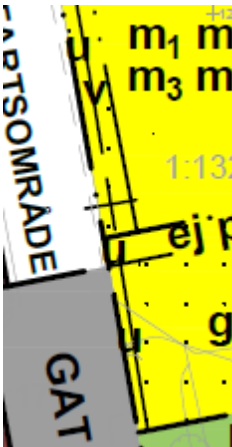


Bild 1

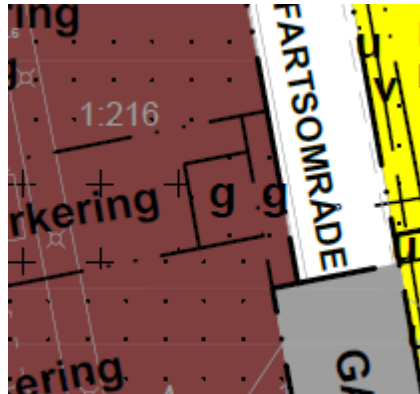


Bild2

Oklart vilken utbredning u-områden på bild 1 har. Ska de avgränsas av administrativ gräns behöver det ändras även i planbestämmelserna.

Oklart vilken utbredning området med "ej parkering" har på bild 2. Är avgränsningen mot g-område en egenskapsgräns eller administrativ gräns?

Berörda fastigheter

I fastighetsförteckningen står det att Frillesås s:2 är en samfällighet utom planområdet. Enligt grundkartan och registerkartan ser samfälligheten ut att belastas av detaljplanen. Detta bör närmare utredas och vilken påverkan detaljplanen har på nämnda samfällighet bör redovisas.

Utnyttjandegrad – e

Bestämmelsen reglerar att ca halva området betecknat med e får bebyggas. Det noteras att det inte stämmer överens med illustrationskartan där byggnation är ritad på hela detta område.



Delar av planen som bör förbättras

Grundkarta

Teckenförklaring till grundkartan saknas.

Redovisning av rättigheter

Det framgår av fastighetsförteckningen att en rättighet belastas av detaljplanen. Generellt bör avtalsservitut/nyttjanderätter som påverkas av en planläggning om möjligt redovisas i grundkartan, och det ska i alla fall framgå av konsekvensbeskrivningen hur de påverkas.

Delar av planen som skulle kunna förbättras

Skydd mot störningar - dike

Oklart om tanken är att området ska avgränsas att enbart gälla utmed vägen.

Kommentar:

Ersättning för minskande av ga

I planbeskrivningens genomförandedel förtydligas att för det fall Frillesås-Rya GA:6 minskar i omfattning ska ägaren av den mark som blir av med belastningen betala ersättning till de fastigheter som deltar i gemensamhetsanläggningen.

Anläggningar utanför området

I planbeskrivningens genomförandedel förtydligas att det finns avtalsservitut tecknat med ägaren till Frillesås-Rya 1:194.

Mark ingående i allmän plats

I planbeskrivningens genomförandedel förtydligas att huvudman för allmän plats har rätt att lösa in allmän plats utan överenskommelse med den berörda fastighetsägaren.

Ska exploateringsavtal tecknas?

I planbeskrivningens genomförandedel förtydligas att inget exploateringsavtal avses tecknas för genomförandet av detaljplanen. Vid enskilt huvudmannaskap tecknas ytterst sällan exploateringsavtal. De avtal som avses tecknas är de som räknas upp under avsnittet *Avtal* i planbeskrivningen.

Ekonomiska frågor

I planbeskrivningens genomförandedel förtydligas att delägarna i Frillesås-Rya s:2 kan komma att få ersättning i form av inlösen om det visar sig att s:2 ligger inom kvartersmark.

Osäker gräns i anslutning till kvartersmark

Vid upprättande av planförslaget har kvalitén på fastighetsgränserna kontrollerats. Förutom kontroll i fält har även aktuella förrättningshandlingar studerats. En bedömning har gjorts om kvalitén på fastighetsgränserna är tillräcklig med hänsyn till planens syfte och utformning. Kommunen har i detta fall gjort bedömningen att det inte är nödvändigt och inte heller kostnadsmässigt försvarbart att höja kvalitén genom en fastighetsbestämning.

Markreservat

Markreservaten har enligt yttrandet förtydligats med administrativa gränser och kombinerad egenskaps- och administrativ gräns.

Berörda fastigheter

Samhällsbyggnadskontoret har noterat yttrandet.

Utnyttjandegrad – e

Planbestämmelsen *e* som reglerar utnyttjandegraden har tagits bort.

Grundkarta

Teckenförklaring tillhörande grundkarta har lagts till.

Redovisning av rättigheter

Rättigheter har undersökts i samband med framtagande av detaljplanen. Ledningsrätter inom planområdet har redovisats i form av administrativa bestämmelser och avgränsningsområden.

Skydd mot störningar – dike

Planområdet har minskats och omfattar inte längre *skydd mot störningar, dike*.

5. Räddningstjänsten storgöteborg

Överväganden

Insatstid

Räddningstjänstens insatstid i planområdet understiger normalt 10 minuter. Dock finns inget höjdfordon tillgängligt i området inom denna tid.

För ytterligare information kring räddningstjänstens insatsförmåga hänvisas till Råd & Anvisning nr. 110, tillgänglig på www.rsgbg.se/ra

Tillgänglighet för räddningstjänsten

Befintligt vägnät och planerade ytor bedöms ge möjlighet för räddningstjänstens fordon att kunna framföras samt ställas upp på så vis att avståndet mellan fordons uppställningsplats och byggnaders angreppspunkter inte överskrider 50 meter.

Brandvattenförsörjning

Området har ett befintligt brandpostnät med tillfredsställande avstånd mellan brandposter. Brandposternas kapacitet är för räddningstjänsten i skrivande stund okänd.

Riskhänsyn

Öster om planområdet ligger Göteborgsvägen som är en primär transportled för farligt gods. Räddningstjänsten ser positivt på att hänsyn tagits till detta i enlighet med 2011:19 Riskanalys av farligt gods i Hallands län och att skyddsåtgärder införts som planbestämmelser.

Bedömning

Räddningstjänsten inget att erinra mot föreslagen detaljplan.

Kommunala förvaltningar och nämnder

6. Teknik

Förvaltningen för Teknik har deltagit i planarbetet för denna detaljplan för centrumändamål och bostäder inom Frillesås-Rya 1:216 och 1:132.

Förvaltningen skickar över följande synpunkt, för att det planerade gångfartsområdet inom planområdet, ska kunna regleras just som gångfartsområde behöver detta gaturum utformas med stor noggrannhet. Till granskningshandlingen så kommer Teknik vara med och utveckla beskrivningen av dagvattenhanteringen.

I övrigt har förvaltningen för Teknik inget att erinra mot planen.

Kommentar:

Det planerade gångfartsområdet har tagits bort då denna bestämmelsen är ogiltig och har ersatts med GATA.

7. Miljö & Hälsoskydd

Synpunkter

Förorenat område

Planområdet har en potentiell, ej riskklassad markförorening på fastigheten Frillesås-Rya 1:132. Detta beror på att det tidigare har legat en bensinstation på fastigheten. Som förslaget till detaljplan beskriver så har en undersökning gjorts av marken på fastigheten. Resultatet redovisas i rapporten "Drivmedelsbolagens undersökningar och saneringar av förorenade bensinstationer". Rapporten anger fastigheten som ren, men det är oklart om det betyder att marken är sanerad ner till känslig markanvändning (KM) för samtliga parametrar, vilket Miljö & Hälsoskydd bedömer behövs.

En utredning behövs, som visar att marken är godtagbar för bostäder.

Planförslaget kan behöva kompletteras med information om restriktioner för de markarbeten, som kommer att ske på fastigheten, exempelvis schaktning.

Buller

I förslaget till detaljplan hänvisas till den bullerutredning (Norconsult 2015-10-23) som har utförts på fastigheten Sintorp 4:3. Miljö & Hälsoskydd anser inte att denna bullerutredning går att direkt överföra till nu aktuella plan, utan att en kvalificerad jämförelse eller beräkning utförs. Detta för att se till att planerade bostäder i aktuella plan inte utsätts för alltför höga ljudnivåer. Strukturen i området är annorlunda mot Sintorpsutredningen, då det exempelvis

ligger verksamheter i närheten. I nu aktuella planförslag är kommande bostäder påverkade av två vägar, både Göteborgsvägen och Torstensviksvägen.

Dagvatten

Dagvatten betraktas enligt 9 kap 2 § p.3 Miljöbalken inom detaljplan som avloppsvatten. Enligt 9 kap 7§ Miljöbalken ska avloppsvatten avledas och renas eller tas om hand på något annat sätt så att olägenhet för människor, hälsa eller miljö inte uppkommer. För detta ska lämpliga avloppsanordningar eller liknande utföras.

Dagvattnet och dess planerade rening, fördröjning och utlopp är mycket sparsamt beskrivet i förslaget till detaljplan. Det är viktigt att dagvattenfrågorna fortsätter att utredas och vara en del i planarbetet, även övergripande för Frillesås centrum och för havet som recipient.

En anmälan om dagvattenanläggning ska skickas in till förvaltningen för Miljö & Hälsoskydd så att försiktighetsåtgärder kan meddelas i god tid.

Enligt fastställd delegering.

Kommentar:

Förorenat område

Med hänsyn till att planområdets omfattning minskats och inte längre omfattar bostäder har Samhällsbyggnadskontoret gjort bedömningen att en markutredning beträffande markföroreningar ej längre är relevant.

Buller

Med hänsyn till att planområdets omfattning minskats och inte längre omfattar bostäder har Samhällsbyggnadskontoret gjort bedömningen att en bullerutredning ej längre är relevant.

Dagvatten

Samhällsbyggnadskontoret har noterat Miljö & Hälsoskydds yttrande.

8. Kultur & Fritid

Yttrande

Det är positivt att utveckla torget som en trygg, central mötesplats i Frillesås. Gestaltungsprinciperna ger god vägledning för hur torget ska vara attraktiv och tillgänglig. Till dessa principer bör även arkitekturen ingå, så att ny bebyggelse, om- och tillbyggnader utförs med omsorg och kvalitet vad gäller material, utförande och färgsättning.

Kommentar:

Samhällsbyggnadskontoret har noterat yttrandet.

Sakägare**9. Ellevio**

Inom aktuellt område finns befintliga jordkabelledningar för lågspänning 0,4kV.

Om befintliga jordkabelledningar måste flyttas eller ändras tillfälligt, får den som begär ombyggnad eller ändring stå för dessa kostnader.

För uppgift om befintliga ledningars läge vänligen använd Ledningskollen. Det är en kostnadsfri webbtjänst för ledningsanvisning, som nås via www.ledningskollen.se.

Beroende på utformning av området och om elbehovet ökar mer än befintligt ledningsnät är dimensionerat, kan en ny nätstation (transformatorstation) 10/0.4kV behöva placeras inom eller i närhet av planområdet. Minsta horisontella avståndet mellan nätstation och närmsta byggnadsdel får ej understiga 5 meter. Hänsyn måste tas till detta vid placering av E-områden för nätstationen. En ny nätstation måste kunna nås med lastbil för framtida drift- och underhållsarbete.

För att klara områdets elförsörjning kan nya jordkabelledningar behöva förläggas. Alla schaktningsarbeten för områdets elförsörjning inom planområdet bekostas av exploitören.

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

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

Kommentar:

Uppskattningen är att elbehovet inte kommer att öka med anledning av att detaljplanen ej längre möjliggör för uppförande av bostadsbebyggelse. Vidare kommer delar av befintlig byggnad på fastigheten Frillesås-Rya 1:132 att rivas till en yta som ungefär motsvarar den byggrätt som tillförs genom detaljplanen. I övrigt har Samhällsbyggnadskontoret noterat yttrandet.

10. Frillesås Lantmän ekonomiska förening.

Med anledning av detaljplan Frillesås Rya 1:216 o 1:132 vill vi lämna lite synpunkter, då vi tycker att det är en kompromiss som inte förbättrar varken trafik eller parkeringssituationen i Frillesås centrum nämnvärt.

Vi vill inte på något sätt fördröja Coops möjligheter att komma igång med sin utbyggnad snarast då det är viktigt med en väl fungerande livsmedelsbutik i Frillesås centrum.

Däremot tycker vi att det omgående bör tas ett större gemensamt grepp på hela Frillesås centrum som kan skapa ett bättre trafikflöde, fler parkeringsplatser och möjliggöra för ytterligare expansion av en levande centrumhandel.

En avstängning av Karl Johans väg med en ytterligare utfart vid Mona Lisa borde vara det som är den bästa lösningen långsiktigt, då en rondell där även skulle kunna avlasta en del trafik förbi Frillesåsskolan.

Kommentar:

I samband med detaljplanearbetet har behovet av parkeringsplatser uppskattas och potentiella trafikflöden undersökts. Antalet parkeringsplatser bedöms utifrån planområdets behov, det vill säga parkeringsbehov för livsmedelsbutiken samt sällanvaruhandeln. Det uppmätta behovet av parkeringsplatser för planförslaget när det är fullt utbyggt bedöms till 75 stycken. Det innebär att antalet parkeringsplatser utökas med ytterligare 11 parkeringsplatser jämfört med dagens antal på 64 stycken.

Planområdet kommer ha en liknande trafiklösning som i dagsläget med infart från Torstensviksvägen som ansluter till Karl Johans väg. I detaljplanearbetet har möjliga trafiklösningar undersökts, däribland en utfart mot Göteborgsvägen ifrån Talavidsvägen. Trafikverket som är väghållare för Göteborgsvägen har dock ställt sig negativa till en sådan lösning. Vidare är det ej lämpligt att möjliggöra ytterligare infarter in till planområdet med hänsyn till befintlig vägstruktur.

11. Frillesås Mellersta Samfällighetsförening, Frillesås-Rya GA:6

Frillesås Mellersta Samfällighetsförening (FMS), Frillesås-Rya GA:6, synpunkter

1. I planbeskrivningen sid 9 sista stycket under Biltrafik skall det stå Frillesås-Rya GA:6.
2. På sidan 13 under Bredband och sidan 19 under ansvar för ledningar gäller att det finns

Bredband anslutet inom området. Ägare o driftansvar har IP-Only.

3. Att området som ej är prickmarkerat på torget utan markerat för möjligt uppförande av kiosker, försäljningsbodar mm utökas till att inbegripa nuvarande placering av ”fiskbilen”. Detta för att inte begränsa en fortsatt utveckling av torgytan samt onödigt försvåra bygglovshanteringen under genomförandefasen.

4. Att där det är prickmarkerat på torgytan, förutom murar, även tillåts ”fontänarrangemang”, lekredskap, högre stenar, väderskydd mm. Allt för att kunna ha tillfälliga och permanenta arrangemang som förhöjer torgets attraktionsvärde.

5. FMS tycker att det är viktigt att Kungsbacka Kommun kvarstår som ägare till marken för torgytan. Dvs att det inte skall ingå som kvartersmark i Frillesås-Rya 1:216. Att kommunen upprätthåller ett långsiktigt ägande och därigenom har möjlighet att påverka den långsiktiga utvecklingen av Frillesås Centrum (Kommunen har delfinansierat nuvarande Kung Frillesås Torg) anser vi är av allmänhetens och därigenom kommunens intresse. Känns inte rätt att torgytan överlåtas i privat ägo, där långsiktig utveckling kan ifrågasättas. Alltså bör hela torget vara Allmän platsmark.

6. FMS tycker att det i första hand borde vara Kungsbacka Kommun som är huvudman för allmänna platser inom tätorten Frillesås. Tills en sådan ordning införs inom Kommunen är Frillesås-Rya GA:6 intresserade av att som tidigare ha Enskilt huvudmannaskap för allmän plats, torgyta och andra gemensamma ytor som parkering etc. Enligt nedre bild på sidan 22. FMS förutsätter att alla kostnader i att genomföra åtgärder i enlighet med förslag ej belastar FMS, inklusive ev. lantmäteriförrättningar. Fördelning av kostnaderna för förvaltning (vidareutveckling, drift o u-håll) får fastställas vid den nödvändiga nybildningen av Frillesås-Rya GA:6, antingen via andelar och/eller separata avtal mellan ägarna Frillesås-Rya 1:17, Frillesås-Rya 1:194, Frillesås-Rya 1:216 och Frillesås-Rya 1:132.

7. Kanske behövs det användningsbeskrivning och/eller egenskapsbeskrivning för att fastställa vad/hur torgytan (allmän platsmark) skall användas. Se ursprungligt nyttjandeavtal som fanns med inför beslut om när torgytan införlivades med Frillesås-Rya GA:6

8. Behov av allmän toalett bör beaktas.

9. FMS är bekymrade över trafikflödena. Det är viktigt att i det s.k. gångfartsområdet genomförs trafikhindrande åtgärder och att genomfartstrafik förbjuds, förutom de med särskilt tillstånd (boende norra Karl-Johans väg och varustransporter)

10. Man bör se över om parkeringsplatserna är tillräckligt breda, bör vara ungefär som nuvarande.

11. In- och utfart från den västra respektive östra parkeringsområdet kan bli problematiskt när bilister finner att det är ont om fria p-platser. Trafikstockning korsningen ut mot Karl Johans väg mellan gångfartsområdet och Torstensviksvägen.

En lösning man starkt bör överväga är att låta den västra parkeringen få en utfart bredvid gångvägen i västra hörnet ut mot Torstensviksvägen. Det innebär också att man kan snedställa p-platserna och få in ytterligare någon i stället för vändplats. Då det är 30 km/timgräns på Torstensviksvägen i kombination med övergångsmarkeringar torde det inte vara en trafikrisk.

För den östra parkeringen är det lämpligt att ha en alternativ väg ut/in vid ändan av den vändplatsslinga som är placerad norr om den tänkta byggnaden inom Frillesås-Rya 1:132. Det ger bättre användning för vändytan samt ett bättre/säkrare trafikflöde då "nöd" utfart/infart även kan ske norrut från östra parkeringen.

12. Man bör fortsatt beakta möjlighet till anslutning av Karl Johans väg via Talavidsvägen till Göteborgsvägen (vid "Mona Lisa") och/eller infart från Göteborgsvägen direkt till östra parkeringsområdet/vändplatsslingan. Dessa åtgärder skulle frigöra den mesta trafiken från gångfartsområdet. Redan låga hastigheter, 40 km/tim, borde underlätta.

13. FMS är positiva till det övergripande målet och syfte med detaljplanen och de upprättade principerna, men uppmanar Kungsbacka Kommun att säkerställa att man via planen uppfyller den långsiktiga utvecklingen (10-50 år) som man från Kommunens sida vill uppnå med Frillesås Centrum.

14. FMS vill vara delaktiga i den fortsatta beredningen av detaljplanen för en positiv utveckling av Frillesås Centrum och Kung Frilles Torg.

Kommentar:

Punkt 1

Planbeskrivningen har korrigerats enligt yttrandet.

Punkt 2

Planbeskrivningen har korrigerats enligt yttrandet.

Punkt 3

Egenskapsområdet för *prickmark* behöver inte utökas för att även möjliggöra för uppställning av "fiskbil" då denna inte är lovpliktig.

Punkt 4

Planbestämmelsen *Prickmark* förbjuder endast att byggnader får uppföras. Det krävs därför ingen särskild bestämmelse eller tydliggörande i bestämmelsen för att möjliggöra för ”fontänarrangemang”, lekredskap, högre stenar, väderskydd med mera.

Punkt 5

Kungsbacka kommun har en något säregen uppbyggnad med en liten centralort i förhållande till det höga invånarantalet. En stor del av befolkningen bor i mindre samhällen som till exempel Fjärås, Åsa, Frillesås, Kullavik och Särö. I samtliga samhällen utanför Kungsbacka stad gäller av tradition enskilt huvudmannaskap för allmän plats, vilket regleras i ca 500 gällande detaljplaner. Vad som bör noteras är att torgytan i gällande detaljplan ej är planlagd som allmän platsmark utan som kvartersmark med bestämmelsen Centrumbebyggelse.

Punkt 6

Samhällsbyggnadskontoret har noterat yttrandet. Ansökan om lantmäteriförättning åläggs exploatör.

Punkt 7

Läs *punkt 5* ovan.

Punkt 8

Inom planområdet råder enskilt huvudmannaskap vilket gör att Kungsbacka kommun inte äger frågan om tillskapandet av allmän toalett.

Punkt 9

Det så kallade ”Gångfartsområdet” har i detaljplanen ändrats till GATA med hänsyn till länsstyrelsens yttrande. Angående genomfartstrafik och trafikhindrande åtgärder är det mer lämpligt att detta regleras i lokala trafikföreskrifter än i detaljplan. Under avsnittet *Gestaltningssprinciper* i planbeskrivningen står det formulerat att Karl Johans väg bör utformas med hänsyn till gående.

Punkt 10

Befintliga parkeringsplatser följer inte standarden för utformning av parkeringsplatser utan har en mer tilltagen utformning vad beträffar dess bredd. De snedställda P-platserna närmast livsmedelsbutiken kommer vara kvar.

Nya parkeringar följer Kungsbacka kommuns riktlinjer kring utformning av parkeringsplatser enligt standard, vilket innebär en bredd på 2,5 meter och en längd på 5 meter med 7 meter tillhörande backyta. Dessa mått anses vara tillräckliga för en god tillgänglighet.

Punkt 11

Enligt Trafikverkets Råd för vägars och gators utformning (TRV publikation 2015:087) ska det vara minst 50 meter mellan korsningar då hastigheten är reglerad till 30 km/h. Då det är ca 60 meter mellan Karl Johans väg och Frillesås Mellanväg går inte denna riktlinje att uppnå med ytterligare en korsning mellan de två korsningarna.

En infart/utfart norr om byggnaden inom Frillesås-Rya 1:132, till parkering, skulle innebära mer fordonstrafik förbi torget. Då vändplatsen kommer innebära backrörelser av stora fordon bör denna vara avskärmd från fordon som ska parkera på parkeringen av trafiksäkerhetsskäl. Vidare har planförslaget reviderats och parkeringsutformningen kommer i stort vara densamma som i dagsläget.

Punkt 12

Vid framtagandet av planförslaget har olika trafiklösningar undersökts, däribland en utfart mot Göteborgsvägen intill "Mona Lisas" från Talavidsvägen vilken från kommunens sida anses vara möjlig att genomföra. För att få till en utfart mot Göteborgsvägen från Talavidsvägen krävs dock en planändring samt ett godkännande från Trafikverket då de är väghållare för Göteborgsvägen. Trafikverket har ställt sig negativa till en direktutfart mot Göteborgsvägen från Talavidsvägen varför en sådan lösning inte är möjlig.

En utfart mot Göteborgsvägen från föreslagen vändplats är ej möjlig att utföra med hänsyn till Trafikverkets Råd för vägars och gators utformning då en ny utfart skulle hamna för nära befintlig cirkulationsplats.

Punkt 13

Den långsiktiga utveckling av Frillesås centrum kan inte uppnås i en enskild detaljplan utan kräver ett mycket större omtag. Kungsbacka kommun arbetar med att ta fram en ny översiktsplan vilken har ett mer långsiktigt perspektiv på hur Kungsbacka kommun och dess orter ska utvecklas i framtiden. Yttrandet vidarebefordras till Strategiska avdelningen på Samhällsbyggnadskontoret som ansvarar för framtagandet av ny översiktsplan.

Punkt 14

Samhällsbyggnadskontoret har noterat yttrandet.

12. Fastighetsägare Lurendal 1:11

Mina synpunkter:

1: Vill att Kungsbacka kommun tar på sig ägandet av det nya torget, och att kommunen kompenserar Frillesås Mellersta Samfällighetsförening (FMS), i motsvarande kostnad som för Kungsbacka torg. Det är ju viktigt att kommunen äger och förvaltar dessa typer av allmänna platser. (se skrafferat områden i kartutdrag till höger). Dessutom bör den lilla grösytan väster om Konsum behållas, för att få liten grönyta.

2: Behov av en ALLMÄN TOALETT är en viktig funktion. Idag finns under affärstider en räddning inne på Lantmännen men dit kan ju inte alla ha tillträde till, och närliggande busksnår i angränsande fastigheter närhet är ingen bra lösning. Bl. a. så har vi många turister under sommarsäsongen, som har samma behov (april - september)

3: Alla träd, som planterades under torgets uppförande under 1995-96, så bekostade ett antal privatpersoner "sitt träd", och en del av dessa namnskyltar är borta, men inte mina föräldrars Jag yrkar på att dessa skyltar följer med till det nya torget.

4: Parkeringsplatser bör INTE göras mindre än de nuvarande, bilarna är större idag, och flera besökare har inte alltid samma gymnastikkropp som i ungdomens år, kassar, kryckor, barn, som slår upp bildörrar med fullt kraft etc. och parkering underlättas om p-platserna är vinklade emot infartsriktningen. Är också tveksam till den västra parkeringsområdet, om det inte kunde räcka med en rad mot söder intill häckplanteringen. Dessutom skulle nog infarten underlättas om man kan köra in från Torstensviksvägen till den västra p-platsen, samt att utfart för den östra p-platserna ut mot Karl Johans väg och sedan söderut mot Torstensviksvägen. Se kartan ovan.

5: Bredband finns inom området, leverantör : IP Only. Tag gärna kontakt med Ingmar Lundström.

Kommentar:

Punkt 1

Kungsbacka kommun har en något säregen uppbyggnad med en liten centralort i förhållande till det höga invånarantalet. En stor del av befolkningen bor i mindre samhällen som till exempel Fjärås, Åsa, Frillesås, Kullavik och Särö. I samtliga samhällen utanför Kungsbacka stad gäller av tradition enskilt huvudmannaskap för allmän plats, vilket regleras i ca 500 gällande detaljplaner. Kommunen har inte bedömt det som realistiskt ur vare sig allmänt eller

enskilt intresse att påbörja en planeringsprocess i syfte att ta över huvudmannaskapet för allmänna platser.

Mot bakgrund av de befintliga planförhållandena gör kommunen bedömningen att det finns särskilda skäl att annan än kommunen kan vara huvudman för allmän plats även i nya detaljplaner som upprättas i de aktuella kommundelarna.

När det gäller aktuell detaljplan för Frillesås-Rya 1:216 och 1:132, kan konstateras att samtliga gator och grönområden i Frillesås och i planområdets direkta närhet förvaltas av enskilda fastighetsägare/samfällighetsförening. Kommunen gör därför bedömningen att det kan vara enskilt huvudmannaskap för allmän plats även inom planområdet.

För att kunna tillgodose antalet parkeringsplatser som livsmedelsbutiken och sällanvaruhandeln behöver måste gräsytan tas i anspråk för parkering.

Punkt 2

Inom planområdet råder enskilt huvudmannaskap vilket gör att Kungsbacka kommun inte äger frågan om tillskapandet av allmän toalett.

Punkt 3

Planförslaget omfattar inte längre en omgestaltning av torgytan och därför kommer inga träd att påverkas undantaget ett träd i allén mot Torstenviksvägen som tas bort för att möjliggöra för parkering.

Punkt 4

Parkeringsplatserna som är snedställda närmast livsmedelsbutiken kommer vara kvar med befintlig utformning. Övriga parkeringsplatser följer inte standarden för utformning av parkeringsplatser utan har en mer tilltagen utformning vad beträffar dess bredd. Enligt Kungsbacka kommuns riktlinjer ska parkeringsplatser utformas enligt standard, vilket innebär en bredd på 2,5 meter och en längd på 5 meter med 7 meter tillhörande backyta. Dessa mått anses vara tillräckliga för en god tillgänglighet. En snedparkering ökar tillgängligheten för bilister men tar upp större yta än en tvärparkering. Enligt planförslaget bör parkeringsantalet uppgå till 75 platser vilket ej är möjligt att tillskapa om samtliga parkeringar ska vara snedställda. Vidare underlättar en tvärställdparkering övervakning och vilket leder till en ökad trygghetskänsla hos bilägare.

Enligt Trafikverkets Råd för vägars och gators utformning (TRV publikation 2015:087) ska det vara minst 50 meter mellan korsningar då hastigheten är reglerad till 30 km/h. Då det är ca 60 meter mellan Karl Johans väg och Frillesås Mellanväg går inte denna riktlinje att uppnå med ytterligare en korsning mellan de två korsningarna. Vidare har planförslaget reviderats och omfattar inte längre parkering längs med Torstenviksvägen.

Punkt 5

Samhällsbyggnadskontoret har noterat yttrandet.

13. Fastighetsägare av Rya 1:152

Angående omplaneringen av ytorna framför konsum anser jag att

1. Den nuvarande "sned-parkeringen " är så bra och effektiv att den skall vara kvar.

Man står i regel kort tid där. Lätt att lasta in i bilen. Då behöver inte heller torget göras om i någon större skala.

2. Den nya parkeringen vid det nya " hilcohuset " är bra. det blir mer långtidsparkering.

Kommentar:

Punkt 1

Den befintligt snedställda parkeringen kommer även i fortsättning vara kvar.

Punkt 2

Samhällsbyggnadskontoret har noterat yttrandet.

14. Fastighetsägare av Sintorp 4:70

Att skapa ett levande samhälle

Den föreslagna detaljplanen motverkar ett levande centrum i Frillesås och leder långsiktigt till en utveckling där butiker i Frillesås kommer tvingas ut från centrum för att få plats och möjlighet att utvecklas.

Frillesås är vad som brukar kallas för ett levande municipalsamhälle. Det finns eller fanns tills nyligen en bredd av verksamheter som gör att samhället är försett med nödvändig service. Alla dessa verksamheter har varit samlade kring torget. Torget används även för torghandel och diverse lokala evenemang.

De södra kommundelarna av Kungsbacka tar mot knappt hälften av Kungsbackas genomsnittliga årliga tillväxt dvs. ca 400 nya invånare. Av dessa är det ca 75-100 som flyttar till Frillesås samhälle. Därutöver växer samhället på andra sidan kommungränsen i Stråvalla med ungefär 25 personer per år. Orten serverar följaktligen en allt större mängd människor.

Med tanke på den kontinuerliga tillväxten behöver man tänka långsiktigt.

Alla förslag till detaljplaner för Frillesås centrum och ortens centrala delar måste ta sin utgångspunkt i konsekvensutredning för samhället som helhet.

Förebilder för stadsutveckling

Som förebild för denna utveckling bör man ta den klassiska kvartersstaden. Parkering måste i accepteras längs med gator, på förgårdsmark eller i P-däck under byggnader.

Kungsbacka centrum är tyvärr utlokaliserat till ett köpcentrum och utgör i dessa sammanhang en dålig förebild. Orter som lyckats bättre är Varberg, Halmstad, Borås, Alingsås, Trollhättan, Lidköping, mfl. där man aktivt arbetat med och lyckats behålla eller få liv i centrum.

Med tanke på all den kunskap som faktiskt finns kring centrumutveckling så vore det väl skam om inte Kungsbacka kommun ska kunna använda och tillämpa den sakkunskap som finns på området och undvika att ta död på en liten tillväxtort som Frillesås.

När man dessutom inom endast några år kommer ha pendeltåg till och från Frillesås kommer utvecklingen av centrum bli än viktigare och önskemålen att slippa ha bil öka.

Kritik av den nu föreslagna detaljplanen

De direkta bristerna i förslaget är:

1. Att torget i praktiken inte har de gränser förslaget är ritat utifrån. Det sträcker sig i verkligheten över Torstensviksvägen och inkluderar Lantmännens framsida och Lilla ladan. På norrsidan av Torstensviksvägen omfattas även Nyfiket med uteservering. De gränser som dras i förslaget minskar i praktiken torget och kontaktytorna på torget till ungefär hälften. Körbana eller gårdsgata är inte Torgyta hur mycket man än skulle önska eller säger att det ska vara det. Det är väg!
2. Att placera ett nytt hus i gatuliv mot Karl-Johans väg är visserligen en intressant grundtanke men gör att det inte finns något utsteg på trottoar från ev. butiker i huset. Följden blir att man kliver rätt ut i en bilväg. Detta är en säkerhetsrisk och gör att man kommer dra sig för att gå dit. Om butikerna vänder sig åt andra hållet är risken att de inte alls kan hyras ut eller ännu mer dödar torget som aktivitetsyta. Att flytta parkeringarna såsom föreslagits medför andra problem, se punkt 4
3. Det nya centrumhuset är alldeles för litet och kommer inte utgöra en ersättning för det s.k. Hilcohuset. Det är heller inte ekonomiskt att bygga då det rent fastighetsekonomiskt inte går ihop. Följden blir en utarmning av Frillesås centrum istället för en utveckling. Det är inte rimligt att påstå inte att de tekniska utredningarna kring farliga godstransporter är ett hinder för en större exploatering. Kan man bygga Allum över en av landets mest trafikerade vägar och med alla sorts transporter, torde det inte vara ett problem att bygga närmare än 30m från Göteborgsvägen. Den eftersträlvade säkerheten kan istället sättas som krav på byggnaden eller zonindelning av fastigheten.
4. Stråket mellan Konsum och Lantmännen (byns lanthandel/järnvaruaffär) borde förstärkas inte stängas av helt. vilket blir effekten om parkeringen läggs i detta stråk

5. VEM, kommer tycka att det ”viktiga” gångstråket från Konsum till bussen kommer kännas tryggt att gå kvällstid? Ett stängt tvåvåningshus med små fönster (av bullerdämpningskål) på en stor parkering, längs med en större väg.

6. VEM, är tänkt att de ska bo i lägenheterna i det nya centrumhuset? De ligger i praktiken på en parkering och boende kommer väckas varje morgon av lastbilar som backar in på den anvisade vändfickan!

7. Som förslaget nu är utformat ska Konsum utvidgas norrut. Men VAD ska Konsum använda en lokal med sluttande tak till 3,5m utvändig byggnadshöjd till? Det blir 3m invändigt som mest, brutto. Med lokal sänkning pga balkar ger 2,5m hamnar lokalytan under givna krav i BBR om som lägst 3m i takhöjd för denna typ lokal. Det behövs då mellan 4,5-5m invändig höjd för att få plats med installationer såsom ventilation och värme och kyla samt för att få tillräckligt med ljus i butiken! Konsekvensen blir att Konsum tvingas bygga ut en från början otillräcklig volym nu för att lösa akuta problem. Inom 5-10 år blir det nödvändigt att flytta ut butiken från centrum pga inflyttningen i samhället. En omständighet som kommer förstöra strukturen på samhället och öka bilberoendet ytterligare.

Sammanfattningsvis är förslaget gravt undermåligt, lever inte upp till de kommunala miljömålen och missgynnar utvecklingen av Frillesås som samhälle långsiktigt, något som är prioriterat enligt gällande kommunal Översiktsplan. Någon idé kring hur denna prioriterade utveckling ska gå till har dock inte presenterats och förefaller saknas ambitioner kring utifrån utformningen av förslaget. Att låta exploatörer sprida ut en enkel villamatta är inte en aktiv plan, det är något som händer om ambitioner och tankar saknas.

Kommentar:

Punkt 1

Efter samråd har planförslaget ändrats. Det innebär att torgytan fortsättningsvis kommer vara densamma som i dagsläget med undantaget en mindre yta längs med torgets långsida och Torstensviksvägen som tas i anspråk för parkering.

Punkt 2

Planförslaget har reviderat och omfattar inte längre användning B, *bostäder*.

Punkt 3

Planförslaget har reviderats och omfattar inte längre den kombinerade beteckningen BHCK, *bostäder, handel, centrum* och *kontor*. Det befintliga så kallade ”Hilcohuset” kommer fortsättningsvis att vara kvar, dock kommer delar av byggnaden att rivas på fastighetsägarens initiativ för att möjliggöra för parkering och vändplats.

Punkt 4

Planförslaget har reviderats och omfattar inte omnämnd parkering.

Punkt 5

Detaljplaneförslaget omfattar inte längre det omnämnda gångstråket och utformningen kommer i stort vara densamma som i dagsläget, med undantag av ytterligare parkeringsplatser.

Punkt 6

Planförslaget har reviderat och omfattar inte längre användning B, *bostäder*.

Punkt 7

Tillbyggnaden av livsmedelsbutiken är tänkt att användas som personalutrymme och har därför inte samma krav som konventionella butiksytor. Befintliga personalutrymmen kan efter utbyggnad användas som butiksyta/lagerutrymme.

Övrigt

Den långsiktiga utveckling av Frillesås centrum kan inte uppnås i en enskild detaljplan utan kräver ett mycket större omtag. Kungsbacka kommun arbetar med att ta fram en ny översiktsplan vilken har ett mer långsiktigt perspektiv på hur Kungsbacka kommun och dess orter ska utvecklas i framtiden. Yttrandet vidarebefordras till Strategiska avdelningen på Samhällsbyggnadskontoret som ansvarar för framtagandet av ny översiktsplan.

Ändringar**Plankarta**

- Planområdet har minskats och omfattar inte längre användningen Bostäder.
- Planbestämmelsen *e* har tagits bort.
- Egenskapsgränserna inom fastigheten Frillesås-Rya 1:216 som reglerar byggrätten har ändrats och en planbestämmelse om högsta byggnadshöjd har lagts till.
- Omfattningen av korsmark har minskats samt förtydligats.
- Markreservat har förtydligats genom administrativa gränser och kombinerad egenskapsgräns och administrativ gräns. Vidare har ytterligare markreservat tydliggjorts.
- Användningen Gångfartsområde har tagits bort och ersatts av användningen Gata.
- En mindre bit av användningen Park har ersatts av användningen Handel och Centrum för att möjliggöra parkering.
- Ytan avsedd för Vändplats har minskats.

Planbeskrivning

- Planbeskrivningen omfattar inte längre någon beskrivning av Bostäder.
- Avsnitt *Buller* har tagits bort då detaljplanen inte längre bedöms påverkas av frågan.
- Avsnittet *Gång- och cykeltrafik* har uppdaterats med hänsyn till att Gångfartsområde tagits bort och att planområdet minskats.

- Avsnittet *Parkering* har reviderats då föreslagen exploatering ändrats och därmed även parkeringsbehoven.
- Avsnittet *Bebyggelseområden* har uppdaterats med hänvisning till att detaljplanen ej längre omfattar användningen Bostäder. Vidare har avsnittet reviderats med hänsyn till att bestämmelsen *e* tagits bort och ersatts av bestämmelsen Byggnadshöjd.
- Avsnittet *Landskapsbild och rekreation* har reviderats med hänsyn till att utformningen av parkering ändrats.
- Avsnittet *Gestaltungsprinciper* har uppdateras med text gällande utformning av Karl Johans väg som löper genom planområdet.
- Avsnittet *Trygghet och tillgänglighet* har reviderats.
- Avsnittet *Genomförandebeskrivning* har uppdaterats utifrån ändringar.

Emma Kjernerland

Tf. verksamhetschef Plan

Björn Vikström

Planarkitekt



Samrådsyttrande över förslag till detaljplan för Frillesås-Rya 1:216 och 1:132, Kungsbacka kommun.

Ärendet

Planområdet ligger i Frillesås intill korsningen mellan Göteborgsvägen och Torstensviksvägen.

Detaljplanen syftar till att utreda förutsättningarna för en utbyggnad/omstrukturering av verksamhetsbyggnaderna vid torget samt att vitalisera torgytan.

Gällande regleringar

Fastigheten ligger inom utvecklingsområdet för Frillesås i kommunens översiktsplan, antagen av kommunfullmäktige 2006. Inom området finns tre gällande detaljplaner, LF32 (1989), LF32C (1994) och LFP39 (2000). Området är till största delen planlagt som centrumbebyggelse och byggnadsarean begränsas av prickmark med ytor för parkering.

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:

- det som föreslås blir olämpligt med avseende på hälsa

Buller

Enligt 3 § förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader är riktvärdet 60 dBA vid fasad för bostäder större än 35 kvm. För bostäder upp till 35 kvm är riktvärdet 65 dBA vid fasad. Om buller från spårtrafik och vägar överskrider den ekvivalenta ljudnivån 60 dBA eller 65 dBA för bostäder upp till 35 kvm 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 bör säkerställas i planen och den nu föreslagna planbestämmelsen bör ändras.

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,
- det som föreslås blir olämpligt med avseende på säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion.

Råd om tillämpningen av PBL och miljöbalken

Betydande miljöpåverkan

Länsstyrelsen delar kommunens uppfattning att planförslagets genomförande inte innebär betydande miljöpåverkan.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Planbeskrivningen saknar en redogörelse för vilka vattenförekomster som berörs och vilken status de har samt hur de påverkas av planförslaget. På Länsstyrelsens hemsida finns en checklista med vad som bör vara med.

Förorenad mark

Strax öster om planområdet för Frillesås-Rya 1:216 och 1:132 finns det en handelsträdgård. Kommunen bör undersöka om det hanteras farliga ämnen i en sådan utsträckning inom handelsträdgårdens område att det skulle kunna påverka en exploatering av planområdet negativt vid en eventuell olycka.

Biotopskydd

Längs med Torstensviksväg står tio lövträd på rad. Allén delas upp av Karl Johans väg vilket är infarten till Kung Frilles torg, varav sex träd står på den västra sidan och fyra träd står på den östra sidan. Längden på alléer kan variera. Det finns inte angivet något största eller minsta inbördes avstånd mellan enskilda alléträd i definitionen för alléer, varför det får bedömas i varje enskilt fall hur långt eller kort avståndet mellan enskilda träd i en rad kan vara för att raden ska omfattas av skyddet för alléer. Det behöver heller inte vara ett jämt avstånd mellan träden i en allé. Länsstyrelsen bedömer att alla tio träden omfattas av biotopskyddsbestämmelserna.

Det område som ingår i biotopskyddsområdet avgränsas till bredden normalt av trädens rötters utbredning. Detta område kan uppskattas som den dubbla krondiametern i lerjordar och den tredubbla i sandjordar. En annan metod för att uppskatta utbredningen av alléträdens rötter är att multiplicera trädets stamdiameter med 15.

Naturmiljöerna i träden riskerar att skadas av åtgärder i enlighet med planen. För att Länsstyrelsen ska meddela dispens ska det finnas särskilda skäl. Det kan till

exempel handla om ett angeläget behov av bostadsbebyggande där det inte finns några lämpliga alternativa lösningar. Sådana exploateringar ska dock alltid planeras med så stor hänsyn som möjligt till skyddade biotoper och miljön i övrigt. I området där allé står är det planerat för en utökning av parkeringen.

Det är avvägningen i det enskilda fallet mellan skadans betydelse och tyngden i skälet för att vidta den åtgärd som orsakar skada som avgör om en dispens kan medges eller ej. Vid avvägningen ska också hänsyn tas till om det finns andra lämpliga alternativ som inte innebär skada på den skyddade biotopen. En föreslagen kompensationsåtgärd vägs inte in i bedömningen och är inte ett särskilt skäl. Det bör framgå varför exploateringen inte kan utföras på ett sådant sätt att biotopen bevaras.

Huvudmannaskap

Kommunen ska som huvudregel vara huvudman för allmänna platser. Om kommunen bestämmer att huvudmannaskapet för de allmänna platserna ska vara enskilt ska detta anges med en planbestämmelse. Det krävs särskilda skäl för en sådan bestämmelse och skälen ska anges i planbeskrivningen. I beslutet om den allmänna platsen ska ha kommunalt eller enskilt huvudmannaskap bör kommunen beakta i vilken omfattning allmänheten utnyttjar den allmänna platsen eller anläggningar som finns på den. Om kommunen anser att allmänhetens tillträde till platsen är viktig bör kommunen planlägga med kommunalt huvudmannaskap.

Länsstyrelsen anser att kommunen bör vara huvudman för de allmänna platserna eftersom allmänhetens tillträde till platsen är av central betydelse då området planläggs för centrumverksamheter.

Trafiksäkerhet/utformning

Länsstyrelsen anser att gångfartsgatan, som bland annat kommer att användas för varutransporter, är problematisk ur säkerhetssynpunkt. Med anledning av att man vill göra platsen mer barnvänlig, bygga nya bostäder med entréer mot torget samt skapa ett gångfartsområde, är det viktigt med trafiksäkerheten. Utifrån detta bör man vara noggrann med utformningen av gångfartsområdet och kringliggande miljöer så att det tydligt framgår att biltrafiken sker på de gåendes villkor. Kommunen kan som alternativ överväga att helt studera om platsen så att "torgytan" inte genomkorsas av tung trafik. Är det exempelvis möjligt att flytta in- och utfart för varutransporter och eventuellt p-platserna till Göteborgsvägen istället. Har den föreslagna nya bostadsbyggnaden den mest optimala placeringen? Nuvarande fastighetsindelning bör inte vara styrande för hur denna viktiga centrumyta planeras.

Gång- och cykeltrafikanter som kommer till platsen från kollektivtrafik eller cykelparkering måste korsa parkeringsplatser på väg till torget, om platsen utformas i enlighet med illustrationsförslaget. Detta kan vara problematiskt särskilt ur ett funktionshinderperspektiv.

Social robusthet

Mångfaldsbeskrivningen är snäv i den sociala konsekvensanalysen och tar endast upp åldersfördelning. Här hade det varit önskvärt med ett bredare perspektiv för att inte missa olika perspektiv i samband med planläggningen.

Ansatsen i planbeskrivningen är bra utifrån ett trygghets- och brottsförebyggande perspektiv. Att man vill skapa en större mix av åldrar som använder platsen under större del av dygnet är bra. Även ansatsen att kunna bygga bostäder på torget är bra då det skapar bättre möjligheter för naturlig övervakning. För att uppnå detta syfte är det viktigt hur dessa byggnader utformas och de bör utformas enligt de principer som är vedertagna inom trygghetsskapande och brottsförebyggande urban design.

Planbestämmelser

Torgytan är planlagd som kvartersmark (Handel och centrumverksamhet, ej parkering). Det finns inget på plankartan som säkerställer torgytan. Kommunen bör planlägga torgytan som allmän platsmark - TORG för att säkerställa ytan och allmänhetens tillgång till torgytan.

Om kommunen inte önskar utfart mot Göteborgsvägen bör plankartan kompletteras med ett utfartsförbud mot vägen.

Planbestämmelsen GÅNGFARTSOMRÅDE bör inte användas längre enligt Boverkets allmänna råd. Istället bör planbestämmelsen GATA med precisering användas.

Markreservat för allmännyttiga ändamål och för gemensamhetsanläggningar är administrativa bestämmelser. Planbestämmelserna g och u bör alltså flyttas till rätt rubrik.

Planbestämmelsen till plusmarken ”marken får med undantag av kiosker, försäljningsbodas och murar upp till en höjd av 60 cm, ej förses med byggnader” är otydlig. Det framgår inte om det endast är murarna som inte får vara högre än 60 cm och det anges inte hur stor kiosk som får tillåtas.

Planbestämmelsen e är otydlig. Dels har man blandat ihop utnyttjandegrad med en utformningsbestämmelse sedan är själva utformningsbestämmelsen om höjden svår att förstå. Bestämmelsen stämmer dessutom inte överens med illustrationskartan som visar hela ytan som bebyggd medan bestämmelsen reglerar att knappt 1/3 av ytan får bebyggas.

Plankartan saknar hänvisning till aktuell lagstiftning och lagrum. Varje planbestämmelse som används ska ha stöd av och kunna hänvisas till en paragraf i 4 kapitlet PBL och syftet med planbestämmelsen ska vara förenligt med de syften som anges i 2 kapitlet PBL.

Synpunkter i övrigt

Trafikverket och Lantmäterimyndighetens yttranden ska beaktas.

Cecilia Engström

Hanna Roxhage

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