



LÄNSSTYRELSEN
HALLANDS LÄN

SAMRÅDSYTTRANDE 1 (7)

2017-10-18

402-6252-17

Kungsbacka kommun
Plan & Bygg
pbplan@kungsbacka.se

Samrådsyttrande över förslag till detaljplan för Bukärr 2:122 och Nötegång 1:91 m.fl. i Särö, Kungsbacka kommun.

Ärendet

Planområdet ligger i Särö i kommunens nordvästliga del, strax väster om landsväg 158 vid Västra Särövägens avfart, strax väster om Särö centrum.

Planuppdraget innebär att möjliggöra för uppförande av äldreboende med tillhörande funktioner. Syftet är även att anpassa byggnation till landskapet, att planlägga för en tillfart till Västra Särövägen, samt planläggning av park med syftet att fungera som en del av ett större allmänt rekreationsområde utmed Skörvallabäcken. Uppdraget innebär även att strandskydd mot Skörvallabäcken minskas där kvartersmark planeras.

Planen handläggs med standardförfarande.

Planförslaget har behandlats på länsstyrelsens plangrupp den 4 oktober 2017 med länsstyrelsens sektorsföreträdare.

Gällande regleringar

Fastigheterna ingår i Särö-Bukärr utvecklingsområde som pekas ut i kommunens översiktsplan, ÖP06 (antagen av kommunfullmäktige 2006 och aktualitetsförklarad 2013).

1999 antog kommunfullmäktige en fördjupning av översiktsplanen för Särö. Den gäller fortfarande, även om den är antagen före den kommunövergripande översiktsplanen, ÖP06. Fördjupningen av översiktsplanen pekar ut planområdet som utbyggnadsområde för allmänt ändamål.

Huvuddelen av planområdet är i dagsläget inte planlagt. Det är enbart den östra delen av planområdet som ingår i en äldre detaljplan, Stadsplan för del av Kungsbacka kommun - Särö centrum (S83), antagen 1973-09-13. Planens genomförandetid har gått ut.

Planområdet omfattas av riksintresse för rörligt friluftsliv och högexploaterad kust enligt 4 kap 1,2 och 4 §§ miljöbalken (MB).

En del av planområdet omfattas av strandskydd och en annan del omfattas av återinträdande strandskydd.

Synpunkter på sådant som kan aktualisera prövning

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

Motiv för bedömningen

Länsstyrelsen befarar att:

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

Länsstyrelsen befarar inte att:

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

Strandskydd

Strandskyddsgränsen på plankartan är felmarkerad och bör justeras i enlighet med bifogad karta där 100-metersgränsen är inlagd.

Som särskilt skäl för att upphäva strandskyddet har kommunen angett 7 kap 18c § punkt 5 MB, det vill säga att området behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området. Kommunen har dock inte redovisat vilka alternativ som har utretts utanför det strandskyddade området. Om strandskyddet ska upphävas ska kommunen kunna redovisa varför detta är den enda rimliga platsen för äldreboendet.

Det finns fördelar med att skjuta bebyggelsen närmre vägen, både med tanke på strandskydd, geoteknik och översvämningrisk. Länsstyrelsen föreslår att detta studeras. Det borde vara möjligt att klara buller och anpassning till landskapet även om man bygger närmre vägen.

Risk för skred och erosion

En del av planområdet uppges vara känsligt för skred. Detta har utretts, men utredningen är inte tillräcklig, utan måste utredningen måste kompletteras. I detta sammanhang behöver även risken för erosion i Skörvallabäcken studeras. Eventuella åtgärder eller restriktioner ska säkras i planen. Se vidare yttrandet från SGI.

Råd om tillämpningen av PBL och miljöbalken

Betydande miljöpåverkan

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

Miljö kvalitetsnormer för vatten

Skörvallabäcken har ingen egen klassning i VISS utan är ett biflöde till Veån. Enligt VISS är den ekologiska statusen måttlig och kemisk status är ”uppnår ej god”. De miljöproblem som finns för bäcken är övergödning. Tankarna om lokalt omhändertagande av dagvattnet är mycket positiva. Fördröjning och anläggande av damm minskar tillförseln av näringsämnen till bäcken och alltså skulle bidra till att uppfylla miljö kvalitetsnormen i detta avseende. Det förutsätter dock att de åtgärder som föreslås för att minska tillförseln inom detaljplaneområdet verkligen kommer till stånd, liksom att dagvattendammarna följs upp och sköts på ett bra sätt.

Skörvallabäcken (Veån) hyser höga naturvärden och har en värdefull flora och fauna. Vattendraget är värdefullt för bland annat havsöring med lämpliga reproduktionslokaler både uppströms och nedströms planområdet. Trädridåer och täta buskage bidrar till bäckens höga naturvärde och utgör skydd och spridningskorridor för växter och djur. Därför bör en cirka 10-15 meter bred zon kring bäcken planläggas som naturmark där befintliga träd- och buskridåer skyddas genom planbestämmelser.

Dagvatten

Dagvatten bör tas omhand och renas lokalt så att flora och fauna i Skörvallabäcken inte påverkas negativt av föroreningar i dagvatten från planområdet. Dammen bör utformas så att man kan ta hand om eventuellt oljespill och förhindra att det rinner ut i bäcken. Vid anläggning av dagvattendammen bör man ta hänsyn till bäckens svämplan och höga flöden för att undvika översvämning av dammen med risk för läckage av föroreningar ut i bäcken.

Det är viktigt att välja en dagvattenlösning som minimerar påverkan på Skörvallabäcken och dess skyddsvärda fiskbestånd. Planerat dagvattensystem bör iordningställas i ett inledande skede för att minimera påverkan på Skörvallabäcken även under byggskedet.

Översvämning

Det bör finnas en plan för höga flöden från Skörvallabäcken. Troligen är det lämpligt att låta de nedre delarna av fastigheten ha möjlighet till tidvis översvämning. Det är viktigt att räkna med att höga flöden kan bli vanligare i framtiden och att de högsta flödena kan bli högre.

Social hållbarhet

Det är bra att de sociala konsekvenserna studeras och att planens utformning tar hänsyn till dem. Det är viktigt att de konsekvenser som inte kan hanteras inom planen förs vidare till exploateringsavtal och andra delar av kommunen.

Jordbruksmark

Planförslaget tar jordbruksmark i anspråk. Enligt 3 kap 4 § miljöbalken är jord- och skogsbruk av nationell betydelse. Brukningsvärd jordbruksmark får tas i anspråk för bebyggelse eller anläggningar om det behövs för att tillgodose väsentliga samhälls-

intressen och detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk.

Även om planen är förenlig med översiktsplanen bör alternativa placeringar studeras. Om den nu valda placeringen behålles bör detta motiveras i planbeskrivningen. Vid nästa översyn av översiktsplanen är det viktigt att exploatering av jordbruksmark undviks.

Jordbruksverket har tagit fram en guide över jordbruksmarkens olika värden och kommunernas möjligheter att bevara och utveckla de värden som finns i jordbrukslandskapen. Den kan nås via följande länk:

<http://www.jordbruksverket.se/arnesomraden/miljoklimat/ettriktodlingslandskap/sejordbruksmarkensvarden.4.466f6a9c14e2f0659bbc544.html>

Arkeologi

Det behövs en arkeologisk utredning enligt 2 kap 11 § kulturmiljölagen (1988:950). Mot bakgrund av planområdets topografiska läge på äldre strand där ett vattendrag mötte en havsvik under en del av stenåldern, finns här en sannolikhet för idag okända boplatslämningar dolda under mark. Söder om planområdet och bäcken finns en stenåldersboplat, Raä Släp 144, där bearbetad flinta påträffats i åkermark. På sluttningar norr om detaljplaneområdet fanns tidigare ytterligare lämningar av stenåldersboplatser. Dessa är noterade som Raä Släp 125:1, 233 och 234 och är undersökta och borttagna.

Ekosystemtjänster och biologisk mångfald

Den biologiska mångfalden kommer troligen att påverkas negativt när äldreboendet byggs och parken anläggs. Detta bör kompenseras. En anlagd och ansad yta kan med rätt planering öka den biologiska mångfalden och ekosystemtjänsterna. Nybro kommun har ett arbetssätt för detta. Gröna ytor på tak och fasad kan övervägas.

Genom att ha mycket växtlighet på norrsidan (mot Västra Särövägen) dämpar man ljudnivån och skapar vyer som de äldre mår bra av. Mer om detta kan läsas här:

[https://spf.inse.com/spf/textarkiv.nsf/UNID/0598A86154E9F277C1257A6A00361F87/\\$File/2012-04-behovet-av-fler-fraktala-m%C3%B6nster-i-byggda-milj%C3%B6er.pdf](https://spf.inse.com/spf/textarkiv.nsf/UNID/0598A86154E9F277C1257A6A00361F87/$File/2012-04-behovet-av-fler-fraktala-m%C3%B6nster-i-byggda-milj%C3%B6er.pdf)

Biotopskydd

Det är motstridiga uppgifter i planbeskrivningen och miljöutredningen om planerade åtgärder kommer att påverka biotopskyddade objekt. Om det finns biotopskyddsobjekt (t.ex. stenmurar, odlingsrösen, öppna diken) i eller i anslutning till berörd jordbruksmark, krävs biotopskyddsdispens från Länsstyrelsen om naturmiljöerna i dessa riskerar att skadas av åtgärder i enlighet med planen. Alléer längs vägar eller i ett i övrigt öppet landskap omfattas av samma bestämmelser.

Trafik

Det är bra att mark reserveras för gång-och cykelväg till busshållplatsen på södra sidan av Västra Särövägen, men det är viktigt att det finns cykelparkeringar med möjlighet till

fastlåsning av cykel även på den sidan av vägen. Antalet parkeringar bör anpassas till en förväntad ökning av cyklister i framtiden.

Antalet cykelparkeringar vid äldreboendet bör utökas och antalet bilparkeringsplatser minskas för att gynna cyklisterna.

Hänsyn ska tas till Trafikverkets synpunkter.

Huvudmannaskap och fastighetsbildning

Hänsyn ska tas till Lantmäteriets synpunkter.

Plankarta och planbestämmelser

Ett avsnitt om gestaltungsprinciper finns med i planbeskrivningen. På plankartan finns en upplysning om dem. Principerna blir dock inte juridiskt bindande för det. För att få större tyngd måste de finnas som planbestämmelser, eller möjligen säkras i exploateringsavtal.

Planbestämmelserna följer inte Boverkets allmänna råd. Enligt dem bör varje planbestämmelse hänvisas till en lagparagraf. Syftet med det är att undvika otillåtna bestämmelser. Det är bra om det anges på plankartan vilken version av Boverkets råd om planbestämmelser som använts. Det underlättar för framtida bygglovhandläggning.

Det är inte nödvändigt att precisera användningen till äldreboende även om det är det som planeras. Planen blir mer flexibel om alla former av bostäder tillåts. Det kan också finnas anledning att kombinera med vård, D, om kommunen vill tillåta boende med stort inslag av vård.

Boverket rekommenderar inte längre att antal våningar regleras i planbestämmelserna. Det räcker att reglera med nockhöjd. Om nedtrappningen av höjden ska regleras bör även den regleras med nockhöjd. Det är dock viktigt att tänka igenom den planbestämmelsen så att den blir tydlig och entydig.

Övriga synpunkter

Vattenverksamhet

Bestämmelser om vattenverksamhet finns i 11 kap. miljöbalken och i lagen med särskilda bestämmelser om vattenverksamhet (1998:812). Åtgärder som innebär till exempel avvattning av mark eller grävning i vattenområde utgör vattenverksamheter som kräver ett tillstånd eller en anmälan.

Vid avledning av dagvatten till nedströms liggande vattenområden, såsom diken eller andra vattenområden, är det viktigt att ägare till sådana vattenanläggningar eller vattenområden 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.

Anna Nilsson

Karin Stenholm

Detta yttrande har godkänts digitalt och saknar därför namnunderskrifter.

Kopia till

Statens geotekniska institut SGI, sgi@swedgeo.se

Bilaga

Det område som omfattas av strandskydd är markerat med grå färg. Obs. att norr inte är uppåt.

