ANTAGANDEHANDLING

Kungsbacka

Planbeskrivning

Detaljplan för bostäder inom fastigheten Bukärr 1:9 i Särö

Planbeskrivning för detaljplan för bostäder inom del av Bukärr 1:9 i Särö

Upprättad 2023-02-15

Diarienummer 2019-00003

Detaljplanen upprättas med standardförfarande i enlighet med plan- och bygglagen 2010:900, BFS 2014:5.

Handläggare

Johanna Vinterhav, Planarkitekt 0300-83 40 17, johanna.vinterhav@kungsbacka.se

Jakob Lundwall, Exploateringsingenjör 0300-83 40 61, jakob.lundwall@kungsbacka.se

Handlingar:

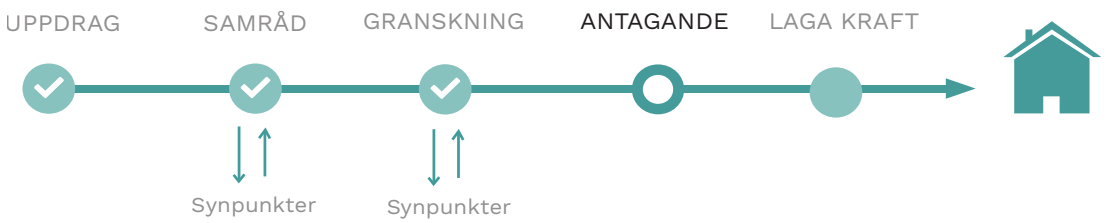
- Planbeskrivning, denna handling
- Plankarta med planbestämmelser
- Illustrationskarta
- Undersökning av betydande miljöpåverkan, Kungsbacka kommun, 2021-10-13
- Fastighetsförteckning (preliminär, publiceras ej digitalt)
- Grundkarta, aktualitetsdatum 2022-10-27

Bilagor:

- Bullerutredning, Ramböll 2021-05-05
- Dagvattenutredning, Sweco 2021-06-02, reviderad 2022-05-18
- Bergsbesiktning, Norconsult 2021-10-12, reviderad 2022-09-28
- Geoteknisk utredning, Norconsult 2022-09-28

Tidplan för detaljplanens framtagande

• Samråd	kvartal 1, 2022
• Granskning	kvartal 4, 2022
• Antagande byggnadsnämnden	kvartal 1, 2023



Innehåll

Sammanfattning av planförslaget 4

Planprocessen 5
Vad är en detaljplan? 5

Bakgrund 6
Uppdrag 6
Planens syfte 6
Planens huvuddrag 6
Läge, areal och markägoförhållanden 6

Tidigare ställningstaganden 6

Förutsättningar 7
Mark och natur 7
Social hållbarhet - nulägesanalys 12
Bebyggelseområden 14
Gator och trafik 15
Teknisk försörjning 16
Hälsa och säkerhet 17

Detaljplanens innebörd 19
Inledning 19
Bebyggelse 19
Trafik och parkering 23
Friytor och rekreation 24
Teknisk försörjning 25
Hälsa och säkerhet 26

Beskrivning av planbestämmelser 32
Användning allmän plats 32
Användning av kvartersmark 32
Egenskapsbestämmelser 32
Administrativa bestämmelser 34

Överväganden och konsekvenser 35
Nollalternativ 35
Miljökonsekvenser 35
Sociala konsekvenser 38
Ekonomiska konsekvenser 38

Genomförandebeskrivning 39
Inledning 39
Organisatoriska frågor 39
Huvudmannaskap och ansvarsfördelning 40
Fastighetsrättsliga konsekvenser 40
Avtal 42
Dispenser och tillstånd 42
Tekniska frågor 43
Ekonomiska frågor 44

Sammanfattning av planförslaget

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra uppförandet av bostäder i västsluttningen och bevara befintliga naturvärden i planområdets östra delar.

Planområdet ligger nordväst om Särö centrum och begränsas i väster av Särö Lundaväg, i söder av Västra Särövägen och i norr och öster av naturområde.

Marken är i privat ägo.

Detaljplaneförslaget innebär att 20 bostäder möjliggörs inom området, fördelat på tolv bostäder i småhus - villor, kedjehus, radhus eller parhus -, och åtta bostäder i ett flerbostadshus. Sammanlagt cirka 3800 kvadratmeter bruttoarea för bostäder möjliggörs med förslaget.

Byggnaderna ska anpassas till befintlig terräng i möjligaste mån.

I planområdets nordöstra del bevaras befintligt naturområde som allmän platsmark eftersom det har stora sociala värden och naturvärden.

En undersökning av betydande miljöpåverkan har gjorts. Kommunen gör bedömningen att en miljökonsekvensbeskrivning inte behöver tas fram. Dock påverkas naturvärden av att två ekar som utpekats som särskilt skyddsvärda föreslås fällas och kompenseras för genom nyplantering på annan plats i området.

Planförslaget är i överensstämmelse med kommunens översiktsplan, som vann laga kraft januari 2022.

Planprocessen

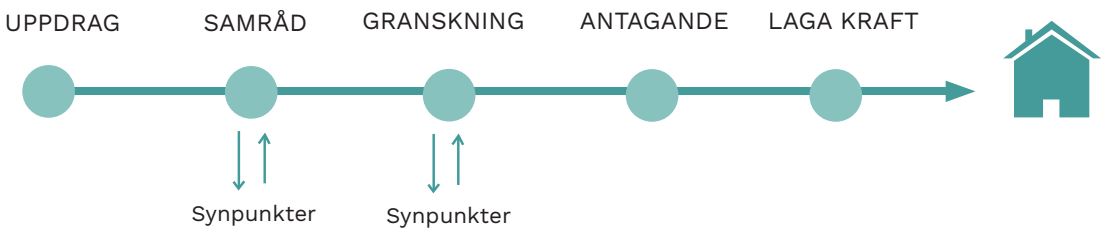
Vad är en detaljplan?

En detaljplan är juridiskt bindande och regleras i Plan- och bygglagen, PBL kap 4. Detaljplanen reglerar markanvändningen för ett avgränsat område och kan omfatta ett större kvarter, några eller enstaka fastigheter. Detaljplanen reglerar till exempel om marken ska användas till bostäder, industri eller kontor. Den kan också reglera var gator ska anläggas, hur höga byggnaderna får vara och hur stor del av fastigheten som får bebyggas. När kommunen tar fram en detaljplan görs det enligt en väl definierad process med syfte att säkra insyn för berörda, få fram ett så bra beslutsunderlag som möjligt och att förankra förslaget.

Hur tas en detaljplan fram?

Processen med att ta fram en detaljplan inleds oftast med att en markägare eller någon annan ansöker om planbesked hos kommunen, även kommunen kan skicka in en planbeskedsansökan. Om kommunen lämnar ett positivt planbesked inleds därefter ett planarbete. En planprocess kan bedrivas på ett antal olika sätt som i plan- och bygglagen kallas för förfaranden som reglerar vilka steg som ska ingå i detaljplaneprocessen. Det vanligaste är standardförfarande; vid planer som är särskilt omfattande eller av stort intresse för allmänheten används ett utökat förfarande. Om en plan tvärtom är av begränsad omfattning och inte berör särskilt många kan ett begränsat förfarande användas.

Standardförfarande innebär att detaljplanen ska genomgå samtliga steg inom planprocessen: samråd, granskning, antagande och laga kraft. Ett utökat förfarande innebär att fler steg läggs in i planprocessen, exempelvis kungörelse och underrättelse. Vid ett begränsat förfarande kortas planprocessen ned och kommunen kan hoppa över granskningen förutsatt att samtliga sakägare, inklusive länsstyrelsen, godkänner planförslaget vid samrådet.



Bakgrund

Fastighetsägaren till Bukärr 1:9 inkom år 2016 med en ansökan om planläggning för att möjliggöra uppförande av bostäder.

Uppdrag

Byggnadsnämndens arbetsutskott beslutade 2019-11-07 §555 att uppdra åt förvaltningen att upprätta detaljplan för 10 till 20 bostäder inom Bukärr 1:9 i Särö.

Planens syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra uppförandet av bostäder i västsluttningen och bevara befintliga naturvärden i planområdets östra delar.

Planens huvuddrag

Planförslaget möjliggör 20 bostäder i form av par- eller kedjehus samt ett flerfamiljshus med cirka åtta lägenheter. Skogsområdet i nordöstra delen av fastigheten föreslås ej bebyggas, utan ska istället fortsatt utgöras av natur.

Läge, areal och markägoförhållanden

Planområdet ligger nordväst om Särö centrum, och gränsar till Särö Lundaväg. I öster angränsar planområdet till ej planlagd naturmark, och i norr mot mark planlagd som allmän plats natur. Planområdet består idag av i huvudsak bergig mark på cirka 1,7 hektar. Marken ägs av Brorstrom Hill AB.

Tidigare ställningstaganden

Riksintressen

Planområdet ingår i två områden för riksintresse: högexploaterad kust, enligt miljöbalken kap 4:4 och rörligt friluftsliv, enligt miljöbalken kap 4:2. Närmaste Natura 2000-område är Sandsjöbacka.

Översiktliga planer

Detaljplanen är i överensstämmelse med den kommunövergripande översiktsplanen för Kungsbacka kommun som vann laga kraft i januari 2022. I översiktsplanen ingår det aktuella området i utvecklingsområde för bebyggelse.

I samband med att den nya översiktsplanen antogs så släckte den ut den fördjupade översiktsplan för Särö- Bukärr. I den fördjupade översiktsplanen angavs att det aktuella närområdet ska användas som strövområde, vilket således inte längre är aktuellt. Eftersom detaljplanen inför granskningsskedet är i överensstämmelse med översiktsplanen så ändras planförfarande från ett så kallat utökat förfarande, till ett standardförfarande.

Detaljplaner

Det finns i dagsläget ingen detaljplan för det berörda området.

Kommunala beslut i övrigt

Kungsbackas bostadsförsörjningsprogram 2019-2025 anger att antalet nyplanerade bostäder i Särö ska vara 20 stycken/år. Inom Särö finns, förutom denna detaljplan, för närvarande flera detaljplaner under framtagande vilka totalt sett väl uppfyller målet.

Förutsättningar

Mark och natur

Mark och vegetation

Planområdet utgörs av bergig terräng. Framförallt den östra delen av planområdet innehåller en stor del berg i dagen. Den norra plangränsen sträcker sig längs en brant bergsrygg. Vegetationen är omväxlande. Trädskiktet består av bland annat ek och krattek. Två grova ekar bedöms vara så kallade särskilt skyddsvärda träd, ekarna är grova med utvecklade håligheter. Västra sidan av området utgörs av ett flackt sluttande fält med slyvegetation som röjs årligen. Skog finns inom planområdets östra delar.

Bilderna ovan visar de två ekar som utpekats som särskilt skyddsvärda. Sommarbild till vänster och vinter till höger. Foto: Kungsbacka kommun

Enligt den undersökning av betydande miljöpåverkan så finns naturvärden i form av de två särskilt skyddsvärda träden. Samråd med länsstyrelsen enligt 12 kap. 6 § miljöbalken har skett i arbetet med att ta fram detaljplanen. Beslutet som samrådet resulterade i innebär att en av ekarna får fällas och en av dem ska beskäras som högstubbe. Beslutet är villkorat med att nedkapad stam, stamdelar och övre grendelar ska placeras på solbelyst plats inom området samt att minst två nya ekar ska panteras inom området.

Längs västra plangränsen sträcker sig en trädrad som utgörs av ekar och asp. Trädraden bedöms omfattas av det generella biotopskyddet. Ansökan om biotopskyddsdispens i syfte att kunna fälla 3 stycken ekar har gjorts och länsstyrelsen beslutade att medge dispens för att ta bort tre ekträd. Beslutet är förenat med villkoren att avverkningen endast får ske mellan 1 oktober och 30 april. Dessutom ska stammarna från de avverkade träden, diameter 20 cm eller mer, placeras i en faunadepå i närområdet. Faunadepån ska vara kvar tills träden brutits ned i sin helhet.

Ekosystemtjänster

Ekosystemtjänster delas in i stödjande, reglerande, försörjande och kulturella. Flera av de i planområdet identifierade ekosystemtjänsterna kan klassas som flera av dessa men nämns nedan grupperade och återkommer endast en gång.

Planområdet omfattar en del av ett större sammanhängande skogsområde med liknande naturtyp och som funnits länge på platsen. Andra *stödjande* ekosystemtjänster som finns inom området idag är flertalet skyddsvärda träd, enstaka biotopskyddade strukturer och en trädrad. Förflyttning av olika arter är möjlig mellan naturtyperna i området. Det finns en betydande andel icke hårdgjord mark i området samt naturliga rinnvägar för dag- och regnvatten.

Reglerande ekosystemtjänster finns i form av större naturområde som bidrar till luftombyte, samt större ytor av gräs som kan bidra till temperaturutjämningar. Träd som ger skydd från erosion finns, liksom trädrad som är placerad så att den kan skydda från luft- och bullerförorening från väg. Det finns lämpliga platser för bikupor.

Det finns områden med bär, frukt eller svamp, vilket är exempel på en *försörjande* ekosystemtjänst.

De *kulturella* ekosystemtjänster som identifierats i planområdet är till exempel den ostörda miljö som ger möjlighet till naturliga naturuppleverser, fågelsång med mera. Här finns miljöer som passar till naturpedagogik och målpunkter för skolutflykter i området. I närområdet finns skolor och förskolor och området används redan idag av ett betydande antal barn i området. Det finns ytor som inbjuder till lek och samtal.

Landskapsbild och rekreation

Planområdet ligger på en av de höjder som omger dalgången Särö centrum, och sluttar neråt mot väster. Från höjden har man utblick över havet och en stor del av Särö. Terrängen är kuperad och den östra delen utgörs av till största del berg i dagen. Längs norra sidan av fastigheten sträcker sig en brant bergsvägg, som tillsammans med bergsknallar söder om bildar en dalgång. I dalgången finns en vältrampad stig och olika spår av barns lek.

I väster är lutningen flackare och ytan täcks av slyvegetation.

En smal asfalterad väg inleds med två grindstolpar i sten vid Särö Lundaväg till en terrass som är uppbyggd med mur. På terrassen finns rester från den grund som utgjorde grunden på den så kallade Tornvillan som fanns på fastigheten tills den brann ner för några decennier sedan.

Fotografiet ovan visar vyn från planområdets högsta punkt, med utblick mot väster. I förgrunden till vänster syns Särö äldreboende och i bakgrunden havets horisont. Foto: Kungsbacka kommun

Fotografiet ovan visar vyn från planområdets högsta punkt, med utblick mot söder. Del av befintlig byggnad på grannfastigheten Bukärr 1:46 syns längst till höger i bild. Foto: Kungsbacka kommun

Stenmurarna som bygger upp terrassen centralt i området. Foto: Kungsbacka kommun

Fotografiet ovan visar från ”terrassen” och österut mot dalgången mellan de två höjderna. I förgrunden anas en husgrund som är rester från den tornvilla som stod på platsen tidigare. Foto: Kungsbacka kommun

Den gamla husgrunden, terrasserna och grindstolparna av sten nere vid entrén till området har ett visst kulturhistoriskt värde och gör platsen historiskt avläsbar. Dessa anläggningar kan med fördel bevaras så långt det går för att ge platsen en historisk förankring och identitet.

Bebyggelsen på de höjder som omger Särö centrum underordnar sig i de flesta fall bergskrön och trädtoppar.

Strandskydd

Det strandskydd som omfattade en del av planområdet har upphävts. Länsstyrelsen 2022-06-07, diarienummer 3006-2022.

Förorenad mark

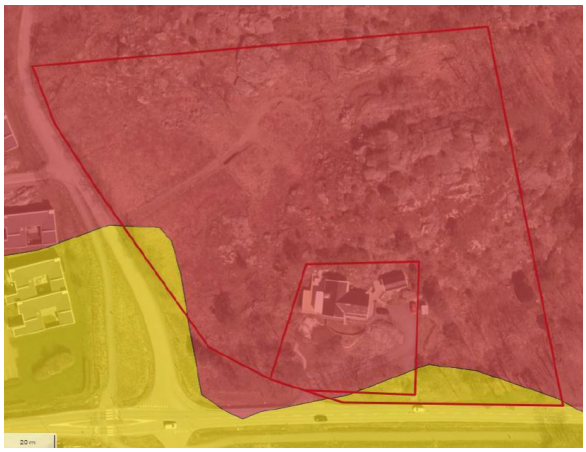
Planområdet innehåller inga kända markföroreningar.

Radon

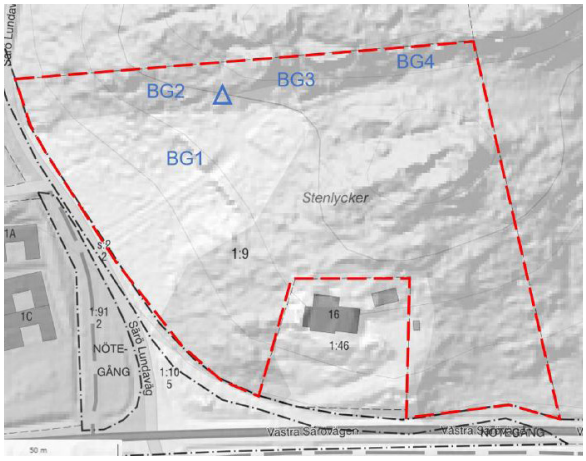
Enligt kommunens kartdatabas ligger planområdet inom lågriskområde för radon. Utifrån områdets berggrund klassificeras marken som normalradonmark.

Geotekniska förhållanden

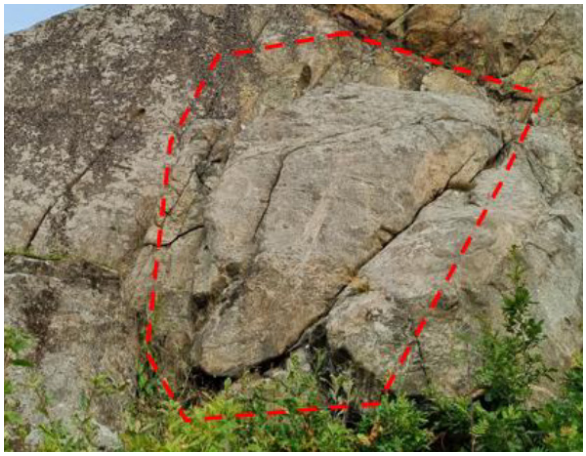
Jordartskartan från Sveriges geologiska undersökning (SGU) visar att planområdet utgörs av till största delen urberg. Ett litet område i väster utgörs av glacial lera.



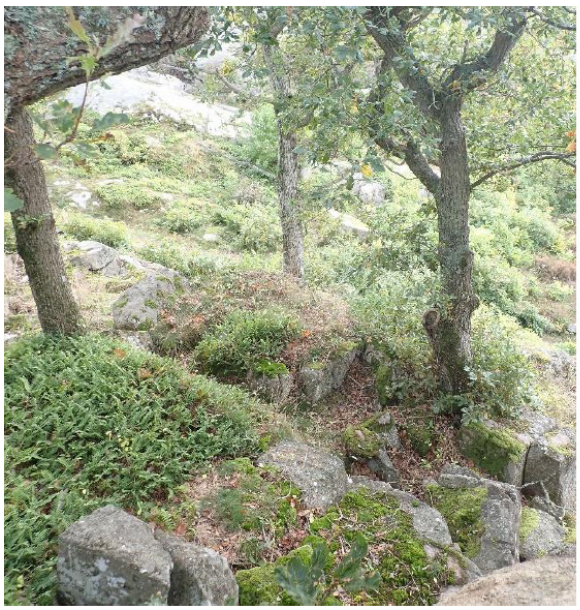
Utsnitt ur jordartskartan. Rött betyder urberg och gult betyder glacial lera. Källa: Jordartskartan SGU.

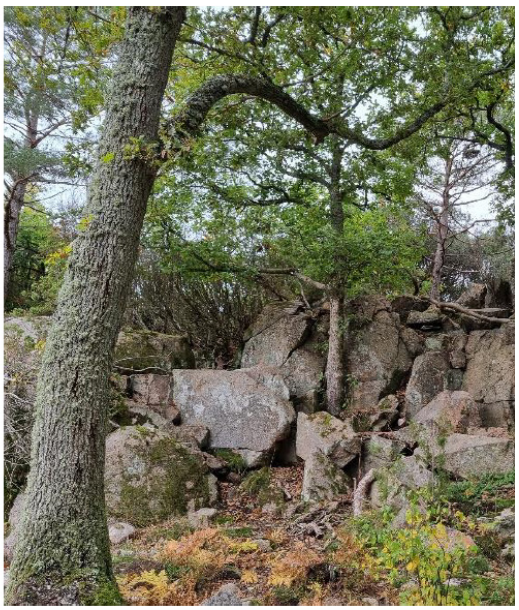


Karta ur den bergtekniska utredningen. Den blåa triangeln representerar platsen för det block som behöver åtgärdas. Källa: Norconsult.



Fotografiet visar det block som behöver åtgärdas.
Foto: Norconsult.





Den höglänta delen av fastigheten består av blockig terräng. Foto: Norconsult

En geoteknisk utredning har utförs inom planområdet (Norconsult 2022-09-28), som visar att stabiliteten inom och i planområdets direkta närhet bedöms som tillfredsställande. Inom planområdet utgörs marken av berg i dagen alternativt mycket tunt ytligt jordlager ovan berg.

Inom området finns branta bergslänter med ett flertal block i och invid slänter. En bergutredning har därför gjorts (Norconsult 2021-10-12). Utredningen visar att ett block bedöms kunna bli ett potentiellt riskblock på längre sikt. Det bedöms lämpligt att blocket skrotas ned, alternativt förankras med bergsbult, i ett tidigt skede av exploateringen. Detta säkras genom en planbestämmelse i plankartan.

Social hållbarhet - nulägesanalys

Mångfald

Området ligger inom det regionala statistikområdet Släp Västra. Enligt rapporten Strukturen av ett spindelnät - en flerdimensionell analys av Kungsbackas socioekonomiska och demografiska egenskaper (2021) är Släp västra socioekonomiskt starkare än de flesta andra områden i kommunen. Detta område har lägsta andelen arbetslösa, högsta andelen invånare

med hög disponibel inkomst, lägsta andelen invånare med låg disponibel inkomst, högsta andelen invånare med eftergymnasial utbildning. I detta område arbetar eller studerar unga i relativt stor utsträckning och få andraårselever på gymnasiet lider av hälsobesvär. En relativt stor andel av områdets unga har gymnasiebehörighet. Relativt få invånare i detta område har nedsatt psykiskt välbefinnande. Däremot sticker området ut till det sämre med att ingå i ett större område med högsta andelen unga i årskurs åtta med hälsobesvär. Därtill är Släp Västra ett område som har en låg mix av boendeformer och en domineras av äganderätter.

Planområdet är privatägt och idag obebyggt. Omgivande bostadsområden består av främst villabebyggelse. Hyresrätter finns nordost om området samt i Särö centrum där det i övrigt även finns bostadsrätter. Befolkningen i Särö centrum med omgivningar är överlag relativt homogen.

Vardagsliv

Planområdet har god närhet till grönområden och badplatser vilket är en god förutsättning för vardaglig fysisk aktivitet. Naturen i planområdet är väl omhändertagen och har stora likheter med en anlagd park, vilken tycks vara frekvent använd som strövområde för hundpromenader och lek.

Det finns i närområdet tillgång till golfbana, anlagd naturstig nära Särö centrum och det större sammanhängande naturområdet Sandsjöbacka.

Trygghet

Det finns en viss känsla av otrygghet närmast Särö centrum, där det rapporterats om stökigheter kring skolan, buskörning med moped och viss skadegörelse. Dock sticker inte brottsstatistiken ut i jämförelse med kommunen i stort. I Särö centrum finns det områden som upplevs som baksidor och ger upphov till upplevd otrygghet. Det är positivt att fler bostäder uppförs eftersom det ger förhöjd närvaro. Västra Särövägen, som sträcker sig förbi planområdets södra sida är begränsad till 40 km/h men det är vanligt att bilister kör för fort, vilket medför att övergången där flera skolbarn passerar för att ta sig till skolan upplevs farlig.

Mobilitet

Hållplatser för buss finns i Särö centrum. Där erbjuds bland annat pendling med expressbuss X3 till centrala Göteborg.

Det finns ett övergångsställe som korsar Västra Särövägen för att ta sig mellan bostadsområden i norr och grundskolan och vidare mot Särö centrum.

Samvaro

Det är i synnerhet Särö centrum som är platsen för möten människor emellan eftersom där finns målpunkter i form av olika typer av kommersiell och kommunal service.

Planområdet används idag som besöksmål för lek, av förskolor och andra barn.

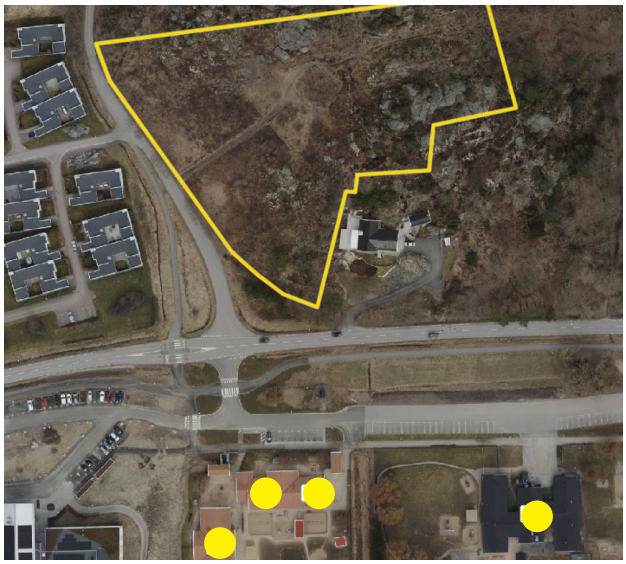
Lekplats finns även inom skolgårdarna i närheten, samt vid Släps kyrka någon kilomenter österut. Söder om Särö centrum finns ett skogsområde som används som ”skolskog” av närliggande skolor.

Det är sammantaget många nya bostäder som planeras inom Särö och i den fortsatta planeringen av Särö är det därför viktigt att säkerställa tillgången till förskoleplatser.

Förskolebarnens tankar

Eftersom planområdet visar tydliga spår av lek så har de fyra närmaste förskolorna tillfrågats om hur de använder skogsområdet idag.

På Tomtebobarnens förskola diskuterades skogsområdet i grupp och svaren förmedlades till kommunen. Barnen berättade fritt vad de tycker om att göra på platsen och svaren var: klättra i berg, klättra i träd, göra geggamoja, letar efter kottar, ekollon, pinnar och stenar,



Flygfotot visar de fyra tillfrågade förskolornas placering (gula prickar) i förhållande till planområdet (gult streck).
Källa: Kungsbacka kommun

bygga kojor. De tittar även på fåglar, sniglar och blommor - en gång såg de en kopparödla. Ibland får barnen olika matematiska uppdrag, att till exempel hitta fem pinnar, tre stenar etc. På hösten brukar de plocka löv.

Tomtebobarnen uppskattar området och hoppas att de kommer ha möjlighet att fortsätta kunna gå dit, kanske göra ett övergångsställe så att man kan ta sig dit bakvägen (från öster, red anm).

Barnen på Skalmans förskola lämnar följande medskick inför planläggningen:
”Ta inte bort hela skogen. Tänk på växterna som vill växa där och djuren som vill bo där. Förstör inte träden för de är bra för naturen. Djur bor där inne. Spara träd och mossa. Det bor rådjur, rävar, harar, möss, myror, fåglar, ekorrar, älgar och gråsuggor här.

Förskolor och skolan är där, och hundar som promenerar där. Skogsnissen bor här. Det behövs en papperskorg för många skräpar ner.

Spara vår stora sten, den är en häst, eller en brandbil, eller en båt och massa annat.

Kan man spara en liten del för oss att leka på, och kanske göra en lekplats i skogen? På lekplatsen kan man ha: Klätterträd, stenar att klättra på, rep (lianer), plats att bygga koja på, små trähus, vattenbana, stockar, samlingsplats, berg att klättra i, plats för lekar, pinnar till hundarna som promenerar där, kottar att pyssla med, linbana, äventyrsbana, papperskorg. ”

Bebyggelseområden

Befintlig bebyggelse

Planområdet är i sin helhet obebyggt. Fastigheten Bukärr 1:9 kringgärdar en privat bostadsfastighet (Bukärr 1:46) som rymmer en villa.

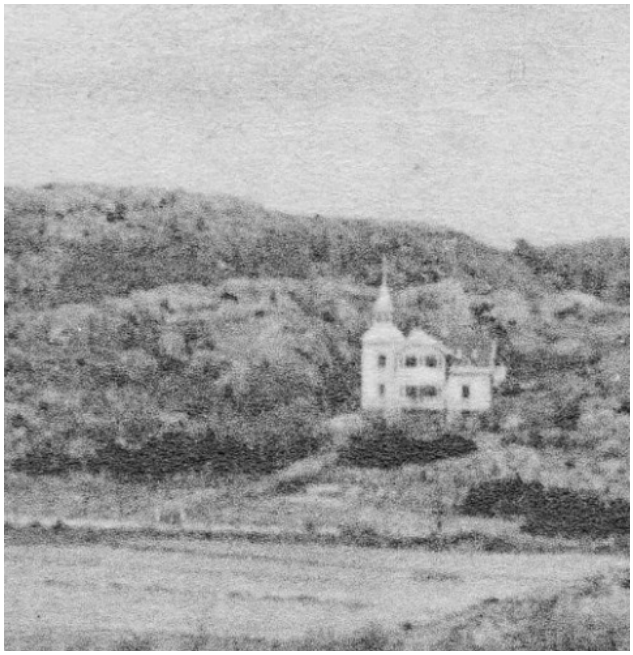
Angränsande bostadsområde väster om planområdet består av enplans atriumvillor uppförda år 2008.

Planområdet är beläget på den norra sidan av en dalgångslik landskapsformation, där Särö centrum är placerat nere i dalgången. Bebyggelsen omkring dalgången klättrar upp på höjderna, men underordnar sig höjdernas högsta punkter. Omgivande bebyggelse har varierande arkitektoniskt uttryck.

Vy mot väster. Atriumvillorna från 2008 som angränsar till planområdet. TIll vänster i bild syns uppförandet av det nu färdigställda Särö äldreboende. Foto: Kungsbacka kommun.

Kulturhistoria

På fastigheten har det stått en villa, som kallades Tornvillan. Byggnaden brann dock ner för några decennier sedan efter att ha stått oanvänd en längre tid. Kvar på platsen finns idag husgrunden, en rundad mur och en muruppbyggd terrass. Dessa objekt bedöms inte ha något särskilt kulturhistoriskt värde.



Odaterat foto på den så kallade Tornvillan som stod på fastigheten tills för några decennier sedan.
Foto: Kungsbacka kommun

Fornlämningar

Inom planområdet finns inga kända fornminnen.

Kommersiell och kommunal service

Inom gångavstånd från planområdet ligger Särö centrum där det finns vårdcentral, matbutik med mera. På södra sidan av till planområdet angränsande Västra Särövägen finns grundskola, förskolor och äldreboende.

Gator och trafik

Biltrafik

Planområdet angörs via Särö Lundaväg. Anslutningen till Västra Särövägen ger ett bra transportläge utifrån närheten till Särö centrum och väg 158. Trafikmängden på Särö Lundaväg antags vara cirka 700 ÅDT (årsdygnstrafik), baserat på trafikräkning i maxtimme. På Västra Särövägen uppgår ÅDT till 4700 enligt mätningar från 2019. Den planerade exploateringen inom planområdet förväntas alstra cirka 100 bilresor per dygn, enligt beräkningar med Trafikverkets trafikalstringsverktyg.

Särö Lundaväg ansluter till Västra Särövägen i en fyrvägskorsning. En kapacitetsberäkning har utförts med hjälp av programmet Capcal (Afry, 2019). Kapaciteten bedöms vara mycket god både med dagens trafikmängd och uppräknad prognos för 2040.

Cirka 75 procent av den tillkommande biltrafiken från planområdet förväntas färdas öster ut på Västra Särövägen och vidare på väg 158. Cirka 20 procent förväntas färdas på Västra Särövägen men inte ansluta till väg 158. Resterande bilresor antas göras på enskilt vägnät.

Gång- och cykeltrafik

Inom planområdet planeras en gångstig i östlig riktning från Särö Lundaväg. I övrigt förväntas gående och cyklister färdas i blandtrafik på planerad lokalgata inom planområdet.

Planområdet är väl placerat för möjligheten att nå flera viktiga målpunkter till fots eller med cykel. Kopplingen till Särö centrum är god. Från Stjärnebergsvägen löper gång- och cykelväg utmed Särö Lundaväg. Vid korsningen med Västra Särövägen finns ett övergångsställe och gång- och cykelvägen fortsätter därefter öster ut mot Särö centrum (cirka 600 meter från planområdet). Även bostadsområdet söder om Veån nås via gång- och cykelväg. Inom en femårsperiod planeras även för byggstart av en separerad gång- och cykelväg som ansluter till befintligt starkt stråk på gamla banvallen 700 meter väster om Särö Lundaväg.

Parkering

Bostädernas parkeringsbehov ska lösas inom den egna fastigheten. Parkeringstalet för bilar till lägenheter i flerbostadshuset ska vara 1,5 bilparkeringsplatser per bostad. För radhusen ska det vara 2,2 bilparkeringsplatser per bostad. Parkeringstalen inkluderar besöksparkering.

Det ska finnas 1 cykelplats/boende i förråd, samt 1 cykelplats/lägenhet i anslutning till bostadsentréerna. Parkeringstalet inkluderar besöksparkering. Vid alla platser bör det finnas möjlighet att låsa fast cykeln i ramen. Väderskydd är också positivt för att främja att boende och besökare väljer cykeln oftare. Cykelplatser för exempelvis lastcyklar bör också tillhandahållas då denna typ av fordon blir mer vanlig samt att den vid kortare resor kan vara ett komplement till bilen.

Kollektivtrafik

I närhet till planområdet finns tre busshållplatser, Budskär (300 meter), Särö skola (400 meter) och Särö centrum (600 meter).

Hållplats Budskär och Särö skola trafikeras två gånger i timmen under högtrafik. Vid Särö centrum stannar flera busslinjer. Under högtrafik trafikeras hållplatsen med kvartstrafik av expressbuss X3 (tidigare Blå express).

Teknisk försörjning

Dagvatten

I samband med detaljplanen har en dagvattenutredning tagits fram (Sweco 2021-06-02, reviderad 2022-05-18)

Planområdet har en vattendelare i dess norra gräns. Detta gör att tillkommande dagvatten till planområdet är mycket lågt och därmed försumbart. Hela planområdet lutar söderut, och det är ditåt dagvattnet rinner. Planområdet västra del leder ut dagvattnet vid dess sydvästra gräns. Planområdets östra del leder ut dagvattnet vid dess sydöstra gräns.

Det finns inget dagvattennät inom eller i anslutning till planområdets avrinningsområden. Närmaste dagvattenanslutning är inom befintligt bostadsområde väster om planområdet, cirka 100 meter från planområdesgränsen. Tillgänglig kapacitet i befintlig ledning beräknas vara 40 l/s.

Söder om planområdet går Västra Särövägen, där Trafikverket är väghållare. Vägen har ett dike längs sin norra sida som kan påverkas av exploateringen av planområdet. Väster om planområdet går Särö Lundaväg, en enskild väg. Vägen har ett dike längs sin östra sida och stora delar av planområdets västra del avleder sitt dagvatten dit.

En ökad hårdgjord yta inom planområdet kan orsaka förhöjt dagvattenflöde i ovan nämnda diken om ingen fördröjning utformas.

Det finns inget registrerat markavvattningsföretag i närheten eller i anslutning till planområdet som kan påverkas av ökade dagvattenflöden.

Dagvatten från planområdet avleds till vattenförekomsten Veån (Skörvallabäcken).

Vatten och avlopp

Huvudledningar för kommunalt vatten och avlopp finns längs Västra Särövägen samt norr om planområdet längs Stenlyckevägen.

Brandvattenförsörjning

Närmaste brandvattenpost ligger i korsningen Stenlyckevägen och Särö Lundaväg, på ett avstånd av 100 meter från planområdet.

Värme

Det finns möjlighet att ansluta de nya bostäderna till fjärrvärmenätet. Ledningar för fjärrvärme finns längs södra sidan av Västra Särövägen.

El och Tele

Inom området finns ledningar under mark. Dessa kan antas var inaktiva eftersom de leder till en punkt där den tidigare så kallade Tornvillan låg. Ellevio är elnätsägare.

Bredband

Anslutningspunkt för bredband finns strax söder om korsningen Västra Särövägen och Särö Lundaväg.

Avfall

Det saknas återvinningsstation i närområdet. Närmaste återvinningsstation finns i Kullavik.

Hälsa och säkerhet

Buller

I samband med detaljplanen har en bullerutredning tagits fram (Ramboll 2021-05-05), som visar att delar av planområdet är bullerstört av biltrafik från Västra Särövägen och överskrider riktvärdena för buller för planerat ändamål. I dessa områden krävs störningsdämpande åtgärder. Bullerkartan indikerar inte att tillkommande trafik kommer att förvärra bullersituationen för befintliga bostäder väster om planområdet.

Farligt gods

Planområdet angränsar inte till transportled för farligt gods.

Risk för översvämning/skred

Enligt data från MSB:s översvämningskartering finns det ingen risk för att planområdet drabbas av översvämning på grund av höga flöden i närliggande vattendrag. Det bedöms som högst osannolikt att en höjning av havsnivån kommer bli hög nog att påverka planområdet.

Risken för skred bedöms som mycket liten eftersom jordmånen är tunn ovanpå berget.

Räddningstjänsten

Det finns två typer av system för släckning i förhållande till brandposter. Det konventionella systemet samt det alternativa systemet. Konventionellt system används i tätbebyggda områden eller där det finns större byggnader såsom skolor eller industrier. Ett alternativt system lämpar sig bäst glesbebyggda områden med mestadels småhusbebyggelse.

Det konventionella systemet består av brandposter med avstånd på maximalt 150 meter. Det betyder att från räddningstjänstens uppställningsplats till närmsta brandpost bör avståndet inte överstiga 75 meter. Det andra systemet, det så kallade alternativsystemet, bygger på att räddningstjänstens tankbilar ska åka mellan branden och närmsta brandpost. I detta fall bör avståndet från bebyggelsens ytterkant till en brandpost inte överstiga 1000 meter.

I det aktuella planområdet är det konventionella systemet relevant.

Detaljplanens innebörd

Inledning

I denna del av planbeskrivningen redogörs för vilka förändringar som möjliggörs för när detaljplanen har vunnit laga kraft. Planbeskrivningen har ingen självständig rättsverkan utan fungerar som vägledning vid planens genomförande. Detaljplanens bindande föreskrifter framgår av plankartan och planbestämmelserna.

Bebyggelse

Nya bebyggelsens placering och utformning

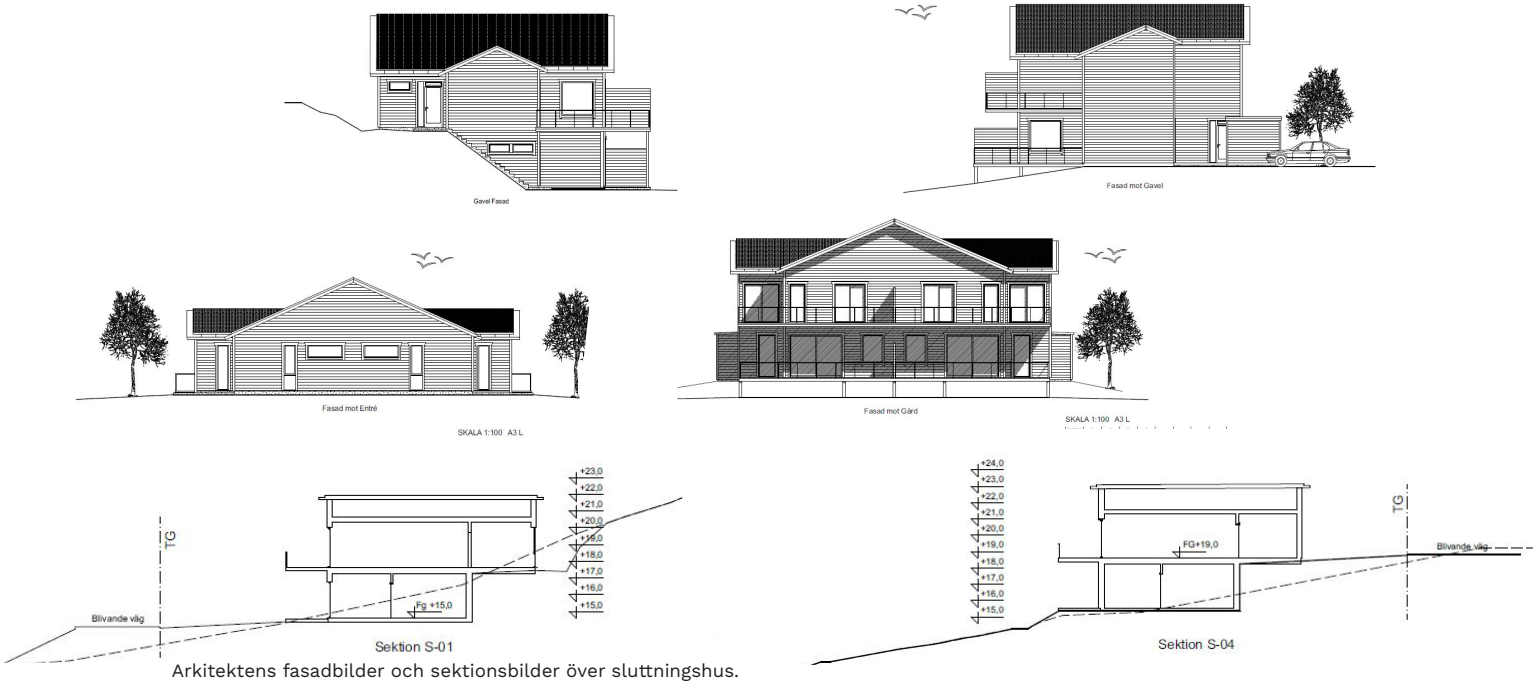
Området planeras med utgångspunkten att naturområdet som har utpekats som värdefullt ska bevaras och utgöra en värdefull del av boendemiljön. Den kuperade terrängen ses som en tillgång och ska förvanskas så lite som möjligt. Bostadshusen förläggs primärt till den västra sidan av fastigheten, i en västersluttning med utblick mot en flack dalgång och havet. Partier med berg i dagen lämnas i stor mån orörda.

Föreslagen bebyggelse följer en ny gata som slingrar sig upp på höjden.

Småhusbebyggelse i väster

Byggnaderna i väster kan utformas som friliggande villor, parhus, kedjehus eller radhus. Dessa ska utföras som suterräng alternativt med förhöjd sockel där terrängen är kuperad. I syfte att undvika livlösa fasadpartier så får sockelns höjd inte överstiga 1,5 meter. Byggnadernas nockhöjder begränsas av hänsyn till landskapsbilden. De nordliga bergspartierna skapar en kuliss i likhet med situationen på den andra sidan av dalgången i Särö. Det är eftersträvansvärt att så långt möjligt skapa siktlinjer mot dessa bergspartier. Största byggnadsarea är 160 kvadratmeter per fastighet. För att undvika alltför tät bebyggelse sätts minsta fastighetsstorlek till 300, 350 respektive 400 kvadratmeter.

Illustrationskarta som visar föreslagen disposition av bebyggelsen. Källa Willa Nordic.



Arkitektens fasadbilder och sektionsbilder över sluttningshus.
Källa: WillaNordic

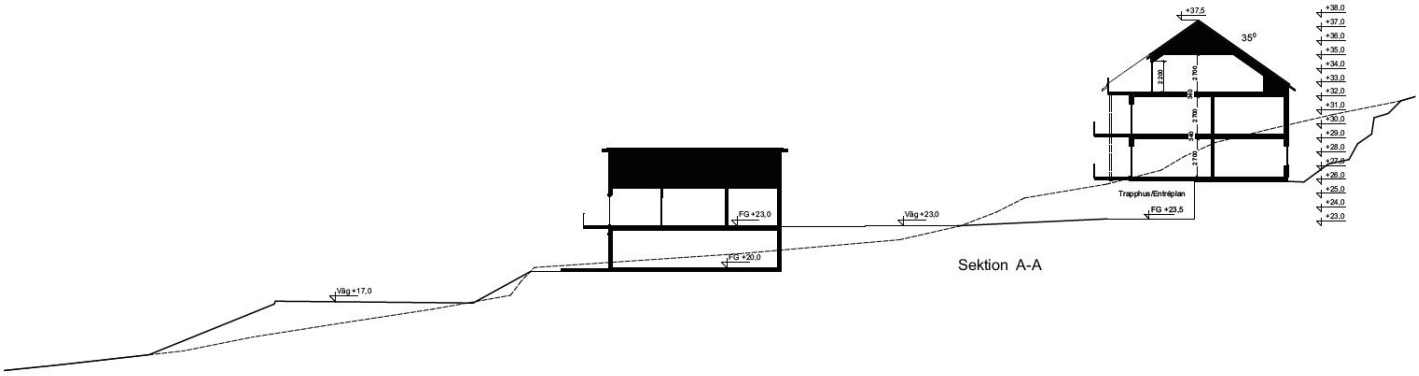
Byggnadernas fasadfärg regleras inte i detaljplanen. Det är dock eftersträvansvärt att byggnaderna får en ljus nyans i färgskalan vit/grå. Bilderna i denna planbeskrivning visar byggnaderna både som målade i vitt och ljust grått.

Flerbostadshus i öster

Längst åt öster, på kvartersmarkens högsta punkt, möjliggörs uppförandet av ett flerbostadshus. Byggnaden ska anpassas till den kuperade terrängen och ska göra så lite intrång på bakomliggande bergsknalle som möjligt.

Flerbostadshuset kan uppföras med torn, med inspiration från den tornvilla som en gång stod på platsen. Maximal nockhöjd på flerfamiljshuset är +38 meter över angivet nollplan. Tornet begränsas till +41 meter i totalhöjd och dess bredd får utgöra maximalt 20 % av byggnadens fulla längd. Tornet bör ha ett framträdande uttryck.

Arkitektens fasadbild över flerbostadshuset. Källa: Willa Nordic



Sektionsbild från västra till östra sidan av planområdet, genom gata, ett parhus, gata och slutligen flerbostadshuset med bakomliggande kulle. Kullens högsta punkt ligger på +35 meter över nollplanet. Flerbostadshusets taknock får uppnå 38,5 meter över nollplanet. Tornkonstruktionen sticker upp ytterligare, till maximalt +41 meter över nollplanet. Detta innebär att kullens funktion som utsiktsplats över havet försvinner. Bildkälla: WillaNordic

Den föreslagna bebyggelsen sedd ur ett fågelperspektiv från sydväst.
Källa: Willa Nordic

Den föreslagna bebyggelsen sedd ur ett fågelperspektiv från sydväst, dock längre bort på Västra Särövägen.
Källa: Willa Nordic

Den föreslagna bebyggelsen sedd västerifrån på Västra Särövägen. Källa: Willa Nordic

Perspektiv från flerbostadshuset och västerut. Källa Willa Nordic

Grundläggning

Grundläggning kommer att ske med utbredd platta på mark. Byggnader ska anpassas till terrängen, till exempel genom förhöjd sockel eller suterrängbyggnad.

Radon

Nya byggnader som uppföras radonskyddande, dvs med en grundkonstruktion som inte har uppenbara otätheter mot markluft.

Trygghet och tillgänglighet

Planområdet omfattar en del av ett välbesökt naturområde. Det är viktigt att fortsatt kunna ta sig genom bostadsområdet till naturområdet, på ett tryggt sätt. Tryggheten kan öka av att människor flyttar in i området.

Inom området har marken stora lutningar vilket ställer krav på anpassning för att uppnå god tillgänglighet.

Trafik och parkering

Gator och vägar

Planområdet angörs via en ny infart till Särö Lundaväg, som placeras snett mittemot befintlig infart till Dammlyckevägen. Det är positivt ur trafiksäkerhetssynpunkt att samla korsningspunkter till en plats. Inom planområdet löper en fem meter bred lokalgata där gående, cyklister och övriga trafikanter färdas i blandtrafik. Vändplats anordnas vid gatans slut.

Kapaciteten för det befintliga vägnätet i anslutning till planområdet bedöms vara tillräcklig utan ytterligare åtgärder.

Gång- och cykeltrafik

Gående och cyklister förväntas färdas i blandtrafik på planerad lokalgata inom planområdet. Med hänsyn till den låga mängden bilresor per dag och hastigheten bedömas lokalgatan vara väl lämpad för blandtrafik. Inga ytterligare gång- och cykelvägar utanför planområdet planeras till följd av den planerade exploateringen.

Parkering

Till följd av den planerade exploateringen inom planområdet tillkommer 12 nya bilparkeringsplatser för bostäder i flerbostadshusen. Ytterligare 26 bilparkeringsplatser skapas för småhusen. Det ska finnas 1 cykelplats/boende i förråd, samt 1 cykelplats/lägenhet i anslutning till bostadsentréerna. Parkeringstalet inkluderar besöksparkering.

Kollektivtrafik

Planområdet är väl beläget med hänsyn till närheten till starka och mycket starka kollektivtrafikstråk. Inga förändringar av kollektivtrafiken förväntas till följd av den planerade exploatering inom planområdet.

Friytor och rekreation

Natur

Dalgången i planområdets nordöstra del får användningen allmän plats NATUR i syfte att bevara de befintliga rekreationsvärdena som en tillgång för boendemiljön.

Planförslaget innebär att ett av de två särskilt skyddsvärda träden behöver fällas för att göra plats åt en byggnad. Länsstyrelsen har beslutat att ett av träden får fällas och att ett av dem får lämnas som högstubbe.

Park

En grönyta som är belägen vid infarten till området har användningen allmän plats PARK. Det primära syftet med denna användning i detta område är att möjliggöra för dagvattenhantering med kommunalt huvudmannaskap.

Lek

Naturområdet i nordöst används flitigt för lek idag och kan fortsatt fungera som lekområde med stöd av att det får användningen allmän plats NATUR. En mindre lekplats kan med fördel uppföras inom naturområdet.

Den gula prickade linjen visar hur man som fotgängare kan röra sig genom området för att nå naturområdet.

Sociala aspekter och åtgärder

Det kommer att vara fortsatt möjligt att ta sig till naturområdet längs med föreslagen lokalgata. Lokalgatan tar slut vid en vändplats som ansluter till befintlig naturstig.

Naturmarken bevaras för att fortsatt kunna användas som besöksmål för bland andra förskolebarn.

Teknisk försörjning

Dagvatten

Planförslaget innebär att flödena från planområdet fördröjs till ett lägre flöde än före exploatering för att anslutas till befintligt dagvattensystem.

Hantering av dagvattnet omhändertas i dagvattenmagasin av makadam som ger god fördröjning och viss rening av dagvatten. Makadam tas om hand vid exploatering av bergsområdet. Material som används ska hålla en kvalitet som tvättad makadam för att minska risken för igensättning av magasin och försämrad funktion.

Makadamdiket föreslås placeras inom planområdets västra del, söder om infartsvägen. Dagvattnet leds från detta magasin vidare till förbindelsepunkt för dagvatten. Därefter leds planområdets dagvatten till befintligt dagvattennät väster om planområdet, vid Dammlyckevägen vidare till Veån som är recipient.

Dagvatten från fastigheter inom planområdet ska avledas via dagvattenledningar till dagvattenhanteringssystemet föreslaget ovan. Dagvattenledningarna ska läggas parallellt med övriga VA-ledningar under lokalgatan. Dagvattenledningen ska klara trafiklaster varför hjässan på ledningen rekommenderas ligga 0,8 meter under mark. Detta gäller om den inte behöver ligga frostfritt och är av plast med ringstyvhet SN8.

Höjdskillnaden mellan planområdets utlopp och anslutningspunkten i befintligt dagvattennät ger goda möjligheter att ansluta med självfall.

Dagvatten från de två parhusen i södra delen av planområdet leds främst till dagvattenledning i gata. För den nedre delen av tak och dränering som inte kan ledas med självfall, leds vatten till stenkista och vidare via dränledning till Trafikverkets dike.

För dagvatten som uppstår inom planområdets grönområden kommer det att rinna på ytan. Där är det viktigt att se till att inga avledningsstråk går i riktning mot byggnader. Avskärande diken kan vara en bra lösning för att leda bort dagvatten.

Vägdagvatten rekommenderas avledas via längsgående vägdiken på grund av stora lutningar i dagvattennätet.

Vägdagvatten ska hållas avskilt från fastigheter som angränsar till vägområdet.

Den totala avrinningen från planområdet fördelas i två utlopp, både till befintligt ledningssystem och befintlig avrinning som sker såsom före exploatering. Utflödet till recipient kommer att fördröjas till ett lägre flöde under en längre tidsperiod.

Kungsbacka kommuns dagvattenpolicy och riktlinjer ska följas där lokalt omhändertagande av dagvatten är en viktig del av helhetslösningen för dagvatten.

Vatten och avlopp

Området kan anslutas till kommunalt dricks-och spillvatten. VA-ledningar ska byggas ut inom planområdet samt väster om planområdet för att ansluta till VA-nätet.

Värme

Hur byggnaderna ska uppvärmas är inte klarlagt. Krav på byggnadernas energianvändning ska följa bestämmelserna enligt BBR (Boverkets byggregler). Energieffektivt byggande förespråkas. Det kan finnas fördelar med samordnad uppvärmning.

El och Tele

I den östra delen av bostadsområdet föreslås ett E-område för uppförande av ny nätstation som kan distribuera el till den nya bostadsbebyggelsen.

Bredband

Anslutningspunkt för bredbandsnät finns söder om korsningen Västra Särövägen /Särö Lundaväg.

Avfall

Planförslaget innebär att avfallshanteringsfordon kan tas sig fram via ny gata. Erforderliga utrymmen för källsortering av sopor ska finnas inomhus och utomhus. Sophanteringen ska ske med största hänsyn till miljön samt återvinning av energi och material. Vid flerfamiljshuset ska avfallshanteringen ske samordnat. Bostäderna längs stickgatan i söder förutsätts placera hushållens avfallskärl i anslutning till lokalgatan. Se bild nedan. Erforderlig framkomlighet för avfallsfordon ska tillgodoses. Utformningen ska ske enligt *Handbok för avfallsutrymmen* (Avfall Sverige, 2018).

De sydligaste bostadshusen kan placera hushållens avfallskärl inom det med ring markerade området. På så sätt tillgodoses avfallsfordonets framkomlighet.

Post

Utrymme för lådsamling ska kunna ordnas inom området, så nära infarten som möjligt.

Hälsa och säkerhet

Buller

I ett tidigt skede av detaljplanearbetet har en bullerutredning tagits fram. Placeringen av byggnaderna i kartorna är inte i överensstämmelse med planförslaget. Kommunen gör bedömningen att den situation som bullerutredningen redovisar är applicerbar även efter att dispositionen av bostäder inom området har ändrats.

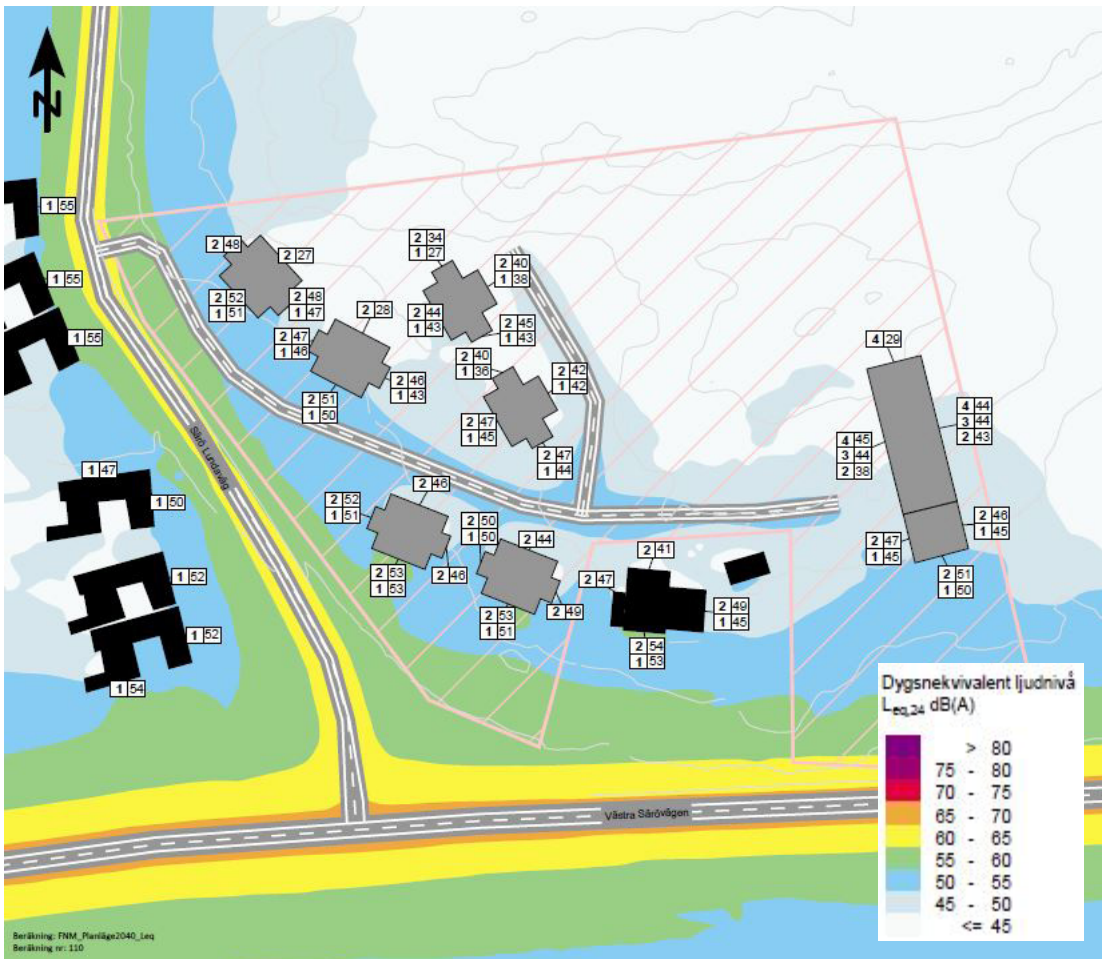
Planförslaget med nya bostäder beräknas klara riktvärdet 60 dBA ekvivalent ljudnivå enligt Förordningen om trafikbuller (2015:216). Detta innebär att det går att åstadkomma nya bostäder enligt förslag.

Om uteplatser planeras beräknas merparten av tänkta bostadshus att klara riktvärdet 50 dBA ekvivalent ljudnivå i anslutning till bostadshusen. För tre av parhusen i den västra delen av planområdet beräknas 50 dBA att överskridas vid fasad mot söder.

Möjlighet finns att klara riktvärde på uteplats om lägena för uteplatser skyddas med lokala åtgärder. Två alternativ har studerats, ett för att skydda uteplats i markplan och ett alternativ för att skydda uteplats på altan, våning 2. Med cirka 1,5 m höga skärmar i markplan framför uteplats vid de tre parhusen beräknas riktvärdet 50 dBA ekvivalent ljudnivå i markplan att klaras. Om uteplats planeras på altan på våning 2 kan åtgärd med 1,1 m högt tätt räcke utmed framsidan av altanen skärma buller så att riktvärdet 50 dBA ekvivalent ljudnivå klaras.

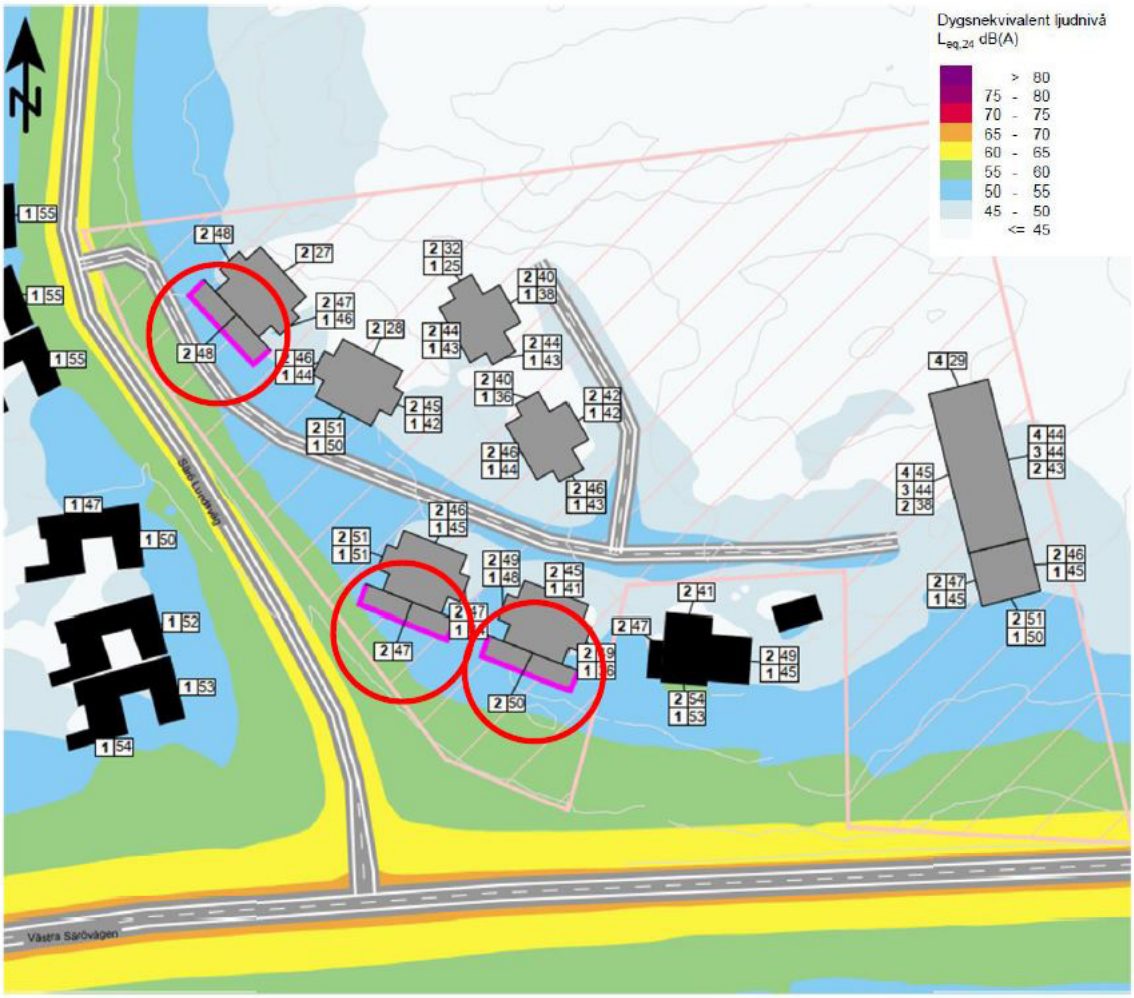
För befintliga bostäder väster om Särö Lundaväg visar utredningen att bullernivåerna inte överskrider riktvärdet 60 dBA ekvivalent ljudnivå.

Bullerutredningen gjordes i ett tidigt skede av planarbetet, då flerbostadshuset var lokaliserat längre åt öster. I det aktuella förslaget har flerbostadshuset flyttats längre åt väster, dvs högre upp på berget och längre från Västra Särövägen. Bedömningen är att bullerstörningen minskar vid flerbostadshuset som en följd av detta.



Ekvivalent ljudutbredning 2 meter ovan mark, punktberäkning vid fasad med trafikprognos år 2040. Källa: Ramböll.

Maximal ljudnivå 2 meter över mark. Ljudnivåer redovisas inklusive reflexer. Fasadpunkter redovisas som frifältsvärde och visar högsta beräknade ljudnivå i något våningsplan. Källa: Ramböll.



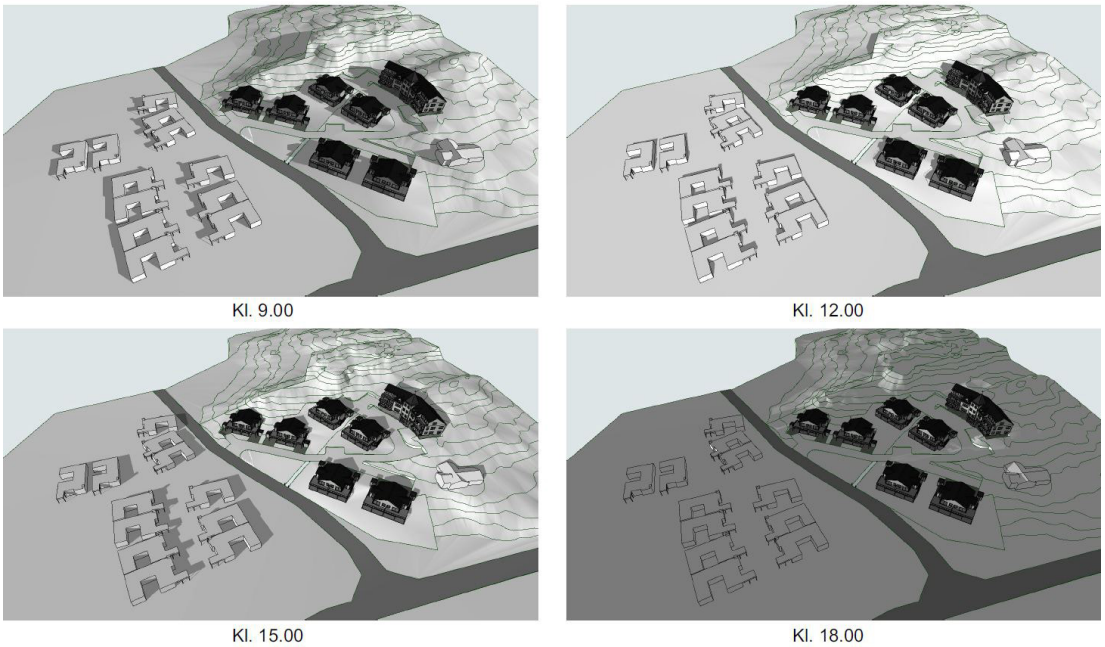
Ekvivalent ljudutbredning 2 meter ovan mark, punktberäkning vid fasad med trafikprognos år 2040 och 1,1 m höga täta räcken (cerise färg) på altan våning 2. Beräkningen gjordes i ett skede då flerfamiljshuset föreslogs placeras längre österut på fastigheten. Källa: Ramböll.

Ljusstörning

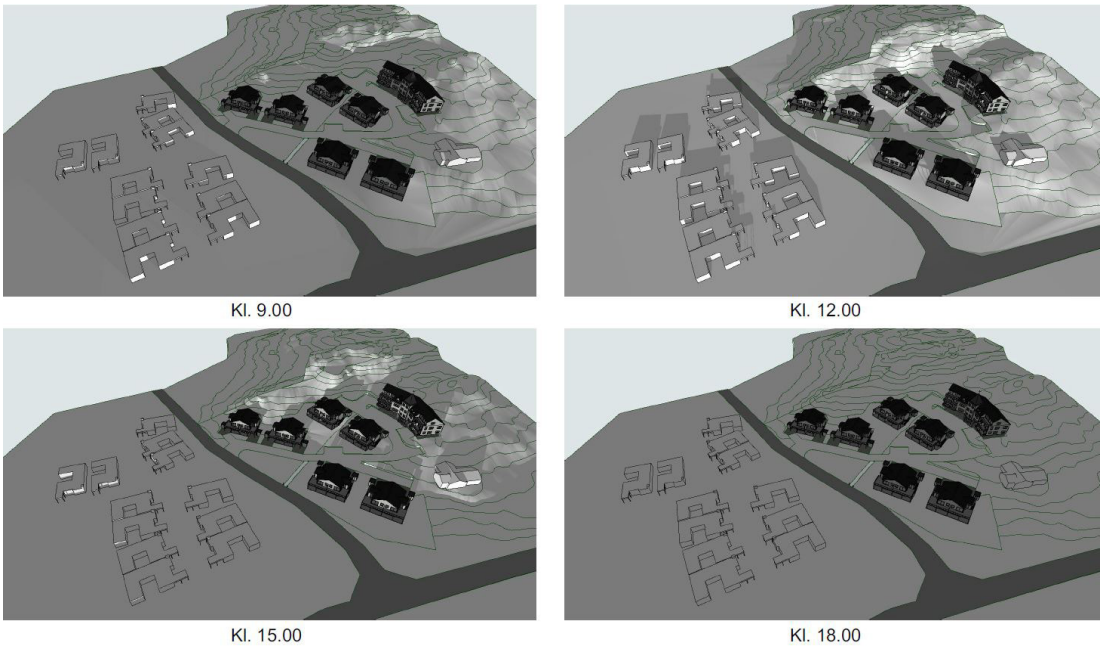
Bilister som rör sig på lokalgatan in i området riskerar att kasta ljuskäglor på befintlig bostad öster om småbostadshusen, som kan upplevas störande. Som skydd mot ljusstörningar får plank uppföras till en höjd av 1,8 meter. Denna åtgärd kräver inte bygglov under detaljplanens genomförandetid. Efter att genomförandetiden löpt ut kommer bygglov att krävas för denna typ av åtgärd.

Solstudie

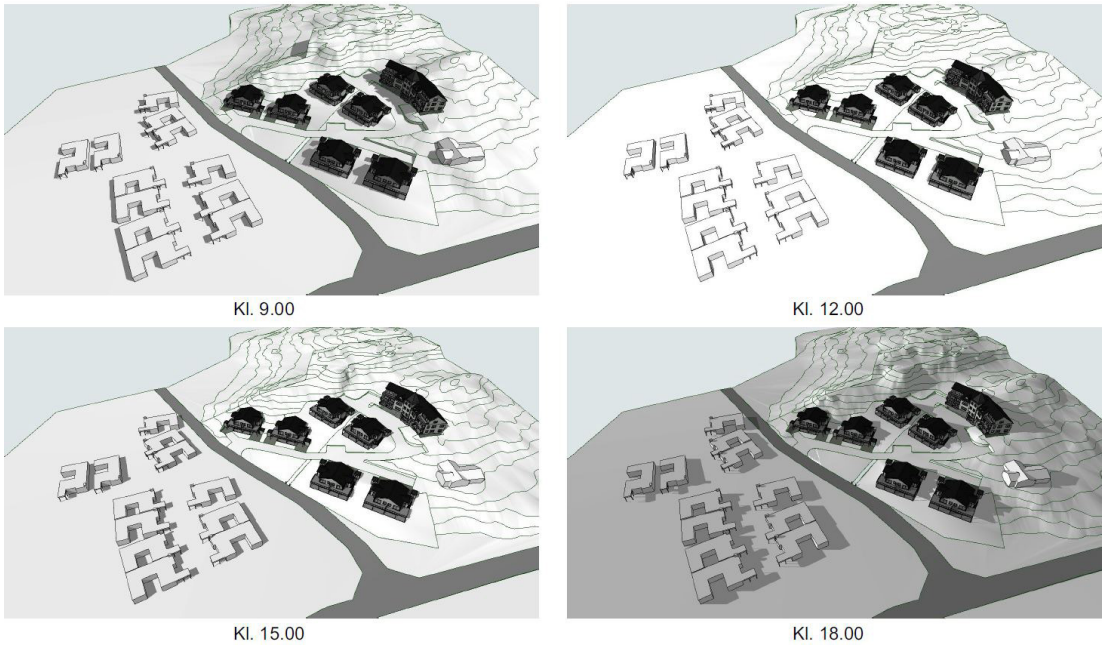
En solstudie har gjorts i syfte att utreda föreslagna byggnaders påverkan på omgiavnde bebyggelse med avseende på skuggning. Den nya bebyggelsen kommer inte att påverka intilliggande bebyggelse negativt, med avseende på skuggning.



Föreslagna byggnaders skuggpåverkan vid vår- och höstdagjämning. Källa: Willa nordic.



Föreslagna byggnaders skuggpåverkan vid vintersolstånd. Källa: Willa nordic.



Föreslagna byggnaders skuggpåverkan vid sommarsolstånd. Källa: Willa nordic.

Risk för ras och blocknedfall

Området har besiktigats av bergtekniker och ett block har bedömts innebära en risk. Detta block ska åtgärdas i ett tidigt skede av exploateringen.

Skyfall

Avledning av skyfall sker ytligt inom planområdet. För att undvika skador på byggnader vid skyfall är det viktigt att marken lutar ut från byggnaderna. Lokalgator ska utformas som avrinningsstråk för skyfall. Flera av fastigheterna planeras att placeras på befintliga avvattningsstråk. För att inte dagvatten ska riskera att bli stående mot husgrund, eller fylla upp eventuellt makadam som läggs under fastigheten, är det rekommenderat att antingen byggnaden placeras bredvid avvattningsstråken eller att avskärande avledningsstråk utformas. Det räcker med ett mindre dike som avskärmar fastigheten från dagvattnet uppströms och som leder dagvattnet till ett säkrare avledningsstråk, exempelvis lokalgator. Viktigt att avledningsstråket utformas så att dagvattnet fortfarande har möjlighet att avledas till utformat dagvattenhanteringssystem.

Räddningstjänsten

Körbarhet och tillgänglighet för Räddningstjänstens fordon har beaktats under planarbetet. Detta kontrolleras i bygglovskedet.

Beskrivning av planbestämmelser

I detta kapitel listas de planbestämmelser som ingår i plankartan. Syftet med respektive bestämmelse beskrivs för att öka förståelsen för vad och hur detaljplanen reglerar. Samtliga planbestämmelser är formulerade enligt plan och bygglagen (2010:900), BFS 2014:5.

Användning allmän plats

Med allmän plats avses ett område som i en detaljplan är avsett för ett gemensamt behov och kan till exempel vara en gata, ett torg eller en park.

$GATA_1$	Lokalgata med enskilt huvudmannaskap	Syftet är att möjliggöra lokalgata genom området.
$NATUR_1$	Natur med enskilt huvudmannaskap	Syftet är att bevara befintligt naturområde i öster. I väster syftar användningen till att ge stöd åt utfartsförbudet.
$NATUR_2$	Natur med kommunalt huvudmannaskap. Dagvattenanläggning får finnas.	Syftet är att inom allmän plats skapa utrymme för dagvattenanläggning som kommunen är huvudman för.

Användning av kvartersmark

Med kvartersmark avses all mark inom ett planområde som inte ska utgöra allmän plats eller vattenområde. Användning av kvartersmark kan till exempel vara bostäder, detaljhandel eller industri. Användningen av ett markområde kan också anges som en kombination av flera användningar.

B	Bostäder	Mark för bostadsändamål. Syftar till att skapa möjlighet för bostäder.
E	Tekniska anläggningar	Syftet är att skapa utrymme för elnätstation.

Egenskapsbestämmelser

Allmän plats

Egenskapsbestämmelser för allmän plats reglerar hur en allmän plats ska ordnas eller skyddas.

Lek_1	Lekplats får finnas	Syftar till att möjliggöra för lekplats inom naturområdet.

Kvartersmark

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark reglerar bland annat bebyggelsens omfattning, utformning och skydd av marken.

d_1	Minsta fastighets-storlek	Syftet är att begränsa antalet fastigheter för att uppnå en viss gleshet inom området.
n_1	Trädet ska sparas i sin helhet eller som högstubbe.	Syftet är att bevara en del av värdena i de på platsen befintliga skyddsvärda träden.
e_1	Största byggnadsarea är <angivet> m2 per fastighet.	Syftet är att förhindra uppförandet av alltför skrymmande byggnadskroppar.
p_1	Byggnad ska placeras minst 4 meter från fastighetsgräns. Parhus och kedjehus samt komplementbyggnader får sammanbyggas i gemensam fastighets-gräns.	Syftet är att upprätthålla ett brandsäkert avstånd mellan byggnader. Samtidigt möjliggör bestämmelsen för sammanbyggda bostadsformer.
m_1	Uteplatser ska uppföras bullerskyddade.	Syftet är att uteplatser som ligger inom bullerstörd zon ska skyddas från störning. Behovet av åtgärd mot bullerstörning är beskrivet i bullerutredningen.
	Marken får inte förses med byggnad.	Syftet är att skapa avstånd mellan bostadsbyggnad och angränsande allmän platsmark.
+0,0	Högsta nockhöjd är <angivet> meter över angivet nollplan.	Syftet är att begränsa byggnaderna i höjd.
f_1	Ett (1) torn får uppföras på byggnaden till en största totalhöjd av +41 meter över angivet nollplan. Tornet ska vara sammanbyggt med huvudbyggnaden och tornets bredd får maximalt utgöra 20 % av byggnadens totala längd.	Syftet är att ge möjligheten att uppföra ett torn som en spegling av den så kallade Tornvillan som en gång stod på platsen. Begränsning i höjd- och bredd syftar till att säkra att tornet inte blir för dominerande.
f_2	Flerbostadshus får uppföras till en högsta nockhöjd av +38 meter över angivet nollplan.	Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra för flerbostadshus och begränsa denna byggnads utbredning i höjdled.

f_3	Byggnad ska utformas med sadeltak.	Sadeltakens syfte är att bryta ner skalan genom att byggnaden upplevs ha en lägre höjd.
b_1	Där terrängen är kuperad ska byggnad uppföras som suterränghus alternativt med förhöjd sockel. Sockeln får vara maximalt 1,5 meter hög.	Syftet är att anpassa byggnaderna till befintlig terräng för att därigenom göra så litet åverkan på landskapsbilden som möjligt. Sockelns begränsning i höjdled syftar till att undvika att en stor del av byggnadens fasad är en "död yta".

Administrativa bestämmelser

Administrativa bestämmelser används för att reglera administrativa frågor som rör planområdet. Det kan handla om bestämmelser för exempelvis huvudmannaskap, genomförandetid och markreservat.

a_3	Huvudmannaskapet är enskilt för den allmänna platsen.	Huvudmannaskapet är enskilt för den allmänna platsen inom $GATA_1$ och $NATUR_1$. Syftet är att reglera huvudmannaskapet. Särskilda skäl för enskilt huvudmannaskap redovisas nedan under rubriken ”Ekonomiska konsekvenser”. Allmän plats $NATUR_2$ har kommunalt huvudmannaskap.
u_1	Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.	Syftar till att säkra markåtkomst för ledningar som är nödvändiga för att hantera dagvatten.
a_1	Startbesked får inte ges för ny- och tillbyggnation förrän riskblock har skrotats eller förankrats. Slutresultatet ska besiktigas av bergtekniskt sakkunnig.	Syftar till att säkerställa att ett identifierat riskblock säkras genom att det skrotas bort eller förankras, i ett tidigt skede av exploateringen.
a_2	Bygglov krävs inte för plank till en maximal höjd av 1,8 meter. Bestämmelsen gäller under detaljplanens genomförandetid.	Bestämmelsen syftar till att underlätta uppförandet av plank som skydd mot bländande ljuskäglor som kan falla på fastigheten Bukärr 1:46.
	Genomförandetiden är 5 år.	Bestämmelsen anger under vilken tidsrymd detaljplanen är tänkt av genomföras. Gäller inom hela planområdet.

Överväganden och konsekvenser

Nollalternativ

Om detaljplanen inte antas innebär det att marken inte bebyggs med bostäder och att marken fortsatt skulle vara ett delvis skogsbeklätt bergsparti. Den kommunövergripande översiktsplan som vann laga kraft i januari 2022 pekar ut området som tätortsnära utvecklingsområde. Detta innebär att om denna detaljplan av någon anledning inte antas så finns det möjlighet att byggnader inom området föreslås och prövas genom en ny detaljplan senare.

Miljökonsekvenser

Undersökning av betydande miljöpåverkan

Med stöd av undersökningen har en behovsbedömning gjorts (Kungsbacka kommun 2021-10-13) för att ta reda på om förslaget kan antas medföra betydande miljöpåverkan eller inte. Kommunen ska göra sin bedömning enligt de kriterier som anges i bilaga 4 till förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar. Kommunen gör den sammavägda bedömningen att den aktuella detaljplanen inte bedöms kunna ge upphov till betydande miljöpåverkan (som avses i Miljöbedömningsförordningen SFS 2017:966 och Miljöbalkens 6 kap).

Det finns dock parametrar som behöver värnas och hanteras under planarbetet. Särskilt viktigt bedöms det att arbeta vidare med dagvattenhantering, risk för blocknedfall, påverkan på landskapsbild samt utpekade naturvärden.

Ett genomförande av planförslaget bedöms inte innebära konflikt med bestämmelserna i 4 kap miljöbalken utan kan ses som tätortsutveckling. En liten negativ påverkan av riksintresset för rörligt friluftsliv har identifierats och tagits hänsyn till i detaljplanen.

Natur, kulturmiljö & rekreation

Planområdet utgörs av ett kuperat område med omväxlande vegetation. Trädskiktet består av bland annat ek och krattek. Två grova ekar bedöms vara så kallade särskilt skyddsvärda träd. Dessa båda ekar har blivit föremål för samråd med länsstyrelsen enligt 12 kap. 6 § miljöbalken, i syfte att möjliggöra nya bostäder. Länsstyrelsen har meddelat sitt beslut att ett av träden får fällas och att ett ska sparas kvar som högstubbe. Nedtagning av eken ska kompenseras genom nyplantering av ek, samt bevarande av de nedtagna stammarna inom planområdet. Nedtagningen av eken innebär en negativ påverkan på naturvärdena.

Längs Särö Lundaväg sträcker sig en allé av ek och asp. Tre av dessa träd behöver fällas för att säkerställa fri sikt vid utfarten från området, samt för att göra plats åt dagvattendamm. Alléer omfattas av det generella biotopskyddet varför en ansökan om dispens från skyddet kommer att göras innan detaljplanen antas. Kommunen bedömer att asparna inte ingår i det generella biotopskyddet eftersom de med stor sannolikhet är självetablerade. Asparna avviker från alléns övriga avståndsintervall. Länsstyrelsen medger dispens för nedtagning av tre ekar, med villkoren att avverkning ska ske under perioden 1 oktober till 30 april, samt att nedtagna stammar ska placeras i en faunadepå i närområdet.

Området ingår i riksintresse för det rörliga friluftslivet, och fungerar som strövområde för boende i området samt som besöksmål för angränsande förskoleverksamheter. Bebyggelsens föreslagna disposition inom planområdet möjliggör att det fortsatt går att ta sig igenom området, dels genom område angett som allmän plats $NATUR_1$ och vidare via allmän plats $GATA_1$. På detta sätt säkras syftet med riksintresset inom området.

Planförslaget har ingen påverkan på fornlämningar eller fornminnen.

Landskapsbild

Närområdets landskapsbild förändras av en byggnation på platsen. Påverkan kan bli negativ men är helt beroende av planområdets gestaltning och byggnadshöjder. Byggnadshöjderna ska underordna sig omgivande höjder i landskapet i syfte att minimera påverkan på landskapsbilden.

Parhusen placeras på så sätt och med sådan höjd att bergsväggen norr om fortsatt är synlig från söder och väster. Flerbostadshuset kommer att skymma höjden alldeles bakom/österom. Höjden används idag som utsiktspunkt eftersom man ser havet därifrån. Höjden ligger på +35 meter över havet. Utsikten försvinner om föreslaget flerbostadshus uppförs till en högsta nockhöjd av +38 meter över havet. Norr om planområdet klättrar berget vidare uppåt i höjd, till omkring +38 meter över havet.

Markförhållanden

Det finns inom planområdet ingen omständighet som tyder på att marken skulle kunna vara förorenad.

Vattenförhållanden

Planområdet ligger inom Veåns avrinningsområde. Veån har höga naturvärden, inte minst fiskeribiologiska. Recipienten påverkas genom planområdets dagvatten. Ett omhändertagande av planområdets dagvatten är en förutsättning.

Trafikrelaterade frågor

Trafikflödena ökar något med tillkommande bostäder, men närheten till kollektivtrafiknod bedöms minska flödena något.

Hälsa och säkerhet

Planområdet är kuperat och kan vara känsligt för ras och blocknedfall. Risken har undersökts inom ramen för planarbetet och åtgärder är planerade.

Ett genomförande av detaljplanen bedöms ha försumbar effekt på trafikbullret som genereras av fler fordonsrörelser. Däremot finns risk att planområdet påverkas negativt av trafikbuller.

Naturresurser

Nybyggnation inom ett tidigare obebyggt område kommer innebära anspråk och förändring av naturområdet. Ingen särskild naturresurs bedöms påverkas. I ett större perspektiv ses området som fördelaktigt att ta i anspråk eftersom det ej påverkar tillgång på jordbruksmark negativt.

Planförslaget möjliggör att skogsområdet fortsatt kan användas som besöksmål för förskolegrupper i sin utomhuspedagogik. På så sätt bibehålls en kulturell ekosystemtjänst. De allra flesta uppvuxna träd kommer att sparas och ett antal träd kommer att tillkomma, vilket är positivt eftersom de bidrar till att hålla jordmassorna på plats och minskar risken för erosion.

Planförslaget ställer inte krav på att dagvattnet ska hanteras i öppna lösningar, men öppen dagvattenhantering kommer att rekommenderas eftersom det är en effektiv ekosystemtjänst.

Miljökvalitetsnormer för luft, 5 kap miljöbalken

Miljökvalitetsnormer för luftkvalitet påverkas inte av planens genomförande.

Miljökvalitetsnormer för yt-och grundvatten, 5 kap miljöbalken

Veån är recipient för planområdets dagvatten. Vattenförekomsten har bedömts otillfredsställande ekologisk status och når ej god kemisk status. Klassningen är bland annat baserad på höga halter av näringsämnen, resultat av kiselalgsundersökning samt fisk.

Enbart via att byta markanvändning minskar läckaget av fosfor från planområdet. Utformning av dagvattensystem med rening sänker koncentrationen av fosfor ytterligare, med upp till totalt närmare 50 %, jämfört med befintlig situation.

Halten av resterande föroreningar är högre än jämfört mot befintlig situation, då skogsmark byts ut mot asfalterade ytor och bebyggelse.

De kumulativa effekterna av områdets exploatering förväntas minska fosforbelastningen men ökar övriga föroreningsparametrar. Dessa halter bedöms som så pass låga att de inte medför någon risk för recipienten att uppnå miljökvalitetsnormer för vatten.

Miljömål

Sveriges riksdag har beslutat om 16 miljökvalitetsmål för en hållbar samhällsutveckling. Planen bedöms bidra positivt till målet God bebyggd miljö.

Visionen för Kungsbacka kommun säger att Kungsbacka skall utvecklas till en ekologiskt, ekonomiskt och socialt hållbar kommun och för att uppnå just detta måste kommunen arbeta vidare med våra miljömål och fokusera tydligare inom ett antal områden.

Kommunen har formulerat egna miljömål kopplade till God bebyggd miljö:

1. *Nya bostäder och verksamheter ska alltid planeras så att behoven av biltransporter minskas.*

   Planområdet ligger på gångavstånd från Särö centrum som är en kollektivtrafiknod.

2. *Tätorterna ska ha en utvecklad och kvalitativ grönstruktur för hälsa, natur- och kulturmiljö samt rekreation.*

   Detaljplanen säkerställer en struktur där detta möjliggörs.

3. *Inför planarbete i områden där äldre byggnader finns, ska en kurhistorisk utredning göras. Stöd finns i den inventering av kulturhistoriska byggnader som genom förts av Länsstyrelsen.*

   Ej aktuellt.

4. *Kommunen ska verka för utbyggnad av förnyelsebar energi.*

   Uppvärmning inom planområdet kommer studeras vidare i fortsatt projekt och regleras ej i detaljplan

5. *Alla nybyggda bostäder inom planlagt område bör senast år 2015 vara utformade så att byggnadens energianvändning uppgår till högst 90 kWh m2 och år.*

   Detaljplanen avser nybyggnation, vilket innebär att detta ska följas.

6. *I detaljplaner ska energianvändningen styras till förnyelsebara energikällor.*

   Energieffektiva huskonstruktioner uppmuntras.

7. *Trafikbullret ska minska kontinuerligt, särskilt i kommunens tätbefolkade områden.*

   Bedömning är att en trafikökning kommer att ske men att den kommer att vara begränsad. Den totala trafikökningen innebär ingen negativ omgivningspåverkan.

8. *Byggnader där människor vistas ska ha radonhalter som understiger gränsvärdet 200 Bqlm3 luft*

   Området ligger inom normalriskområdet för radon. Byggnader ska uppföras radonsäkert.

Övriga miljömål bedöms ej påverkas alternativt ej vara av relevans för planens genomförande.

Påverkan på Natura 2000

Ett genomförande av planen påverkar inte närmaste Natura 2000-område, vilket är Sandsjöbacka.

Strandskydd

Strandskydd har upphävts inom planområdet. Länsstyrelsen 2022-06-07, diarienummer 3006-2022

Sociala konsekvenser

Planförslaget kommer inte att bidra positivt till en ökad mångfald i Särö. Det attraktiva läget nära hav och kollektivtrafiknod kan bidra till att bostäderna blir dyra och exklusiva.

De boende i planområdet har kommersiell och kommunal service på nära håll, vilket är positivt i det dagliga livet.

Tryggheten i området förbättras i och med att det befolkas, belysningen förbättras vilket bidrar positivt till större upplevd trygghet.

Det är enkelt för de boende att ta sig till fots och cykel till kollektivtrafik, vilket är positivt.

Möjlighet att till samvaro hänvisas framförallt till naturen i närområdet. Detaljplanen värnar om att det befintliga välanvända naturområdet ska bevaras och vara en tydlig del av bostadsområdet samtidigt som det kan fortsätta fungera som besöksmål för förskolebarnen.

Det ska fortsatt gå att röra sig i väst-östlig riktning genom planområdet, vilket är positivt.

Ekonomiska konsekvenser

Huvudmannaskap

Detaljplanen anger så kallat delat huvudmannaskap för allmän plats.

Enskilt huvudmannaskap föreslås för allmän plats $GATA_1$ och $NATUR_1$.

Motivering till enskilt huvudmannaskap. Kungsbacka kommun har en något säregen uppbyggnad med en liten centralort i förhållande till det höga invånarantalet. Detta har sin förklaring i att kommunens västra delar under åren exploaterats med omfattande fritidsbebyggelse. Inom kommundelarna Släp, Vallda, Onsala, Åsa och Frillesås finns sammanlagt ca 500 gällande detaljplaner som till betydande del ursprungligen upprättades för fritidsbebyggelse med enskilt huvudmannaskap för allmänna platser.

I takt med att utbyggnad av kommunala vatten- och avloppsledningar genomförts har dock planerna successivt ändrats för att medge permanentboende.

Med hänsyn till det stora antalet gällande planer inom områdena har kommunen inte bedömt det som realistiskt att vare sig ur allmänt eller enskilt intresse 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 enligt plan- och bygglagen kap 4 § 7 att annan än kommunen kan vara huvudman för de allmänna platserna även i de nya planerna som upprättas inom de aktuella kommundelarna.

Kommunalt huvudmannaskap föreslås för allmän plats $NATUR_{2}$. Detta område är avsett för dagvattenhantering.

Genomförandebeskrivning

Inledning

Den här delen av planbeskrivningen redogör för hur detaljplanen är tänkt att genomföras. Här redovisas de organisatoriska, fastighetsrättsliga, tekniska och ekonomiska åtgärder som behövs för att åstadkomma ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen.

Genomförandebeskrivningen har ingen självständig rättsverkan utan fungerar som vägledning vid planens genomförande. Detaljplanens bindande föreskrifter framgår istället av plankartan och planbestämmelserna. Beskrivningen förtydligar detaljplanens syfte ur genomförandesynpunkt.

Organisatoriska frågor

Detaljplanens tidsplan

För detaljplanen gäller följande tidsplan:

Samråd:	1 kv. 2022
Granskning:	4 kv. 2022
Antagande byggnadsnämnden:	1 kv. 2023
Laga kraft:	1 kv. 2023 (förutsatt att planen inte överklagas)

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år räknat från det datum då planen vunnit laga kraft.

Under genomförandetiden har fastighetsägaren en lagstadgad rätt att bygga enligt detaljplanen och detaljplanen får inte ändras utan att synnerliga skäl föreligger. Efter genomförandetidens slut fortsätter planen att gälla tills kommunen tar fram en ny plan eller ändrar gällande plan. Fastighetsägaren har efter genomförandetidens slut ingen rätt till ersättning för förlorade rättigheter som fanns i den ursprungliga planen.

Markägoförhållanden

Fastighet som ligger inom planområdet är Bukärr 1:9 som ägs av Brorstrom Hill AB. Kommunen äger inte någon fastighet inom planområdet idag.

Fastighetsägare och rättighetshavare framgår av detaljplanens fastighetsförteckning.

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Anläggningar inom allmän plats

Allmän plats inom planområdet omfattar GATA, $NATUR_1$ och $NATUR_2$. Detaljplanen anger så kallat delat huvudmannaskap för allmän plats, med kommunalt huvudmannaskap för $NATUR_2$ och enskilt huvudmannaskap för GATA och $NATUR_1$.

Uppdelningen innebär att kommunen ansvarar för utbyggnad, drift och underhåll av den parkmarken.

Exploatören är ansvarig för utbyggnad av gator och naturmark. Efter utbyggnaden ska

anläggningarna med enskilt huvudmannaskap överlämnas till en gemensamhetsanläggning/ samfällighetsförening, se avsnittet om fastighetsrättsliga frågor nedan.

Anläggningar inom kvartersmark

Exploatören ansvarar för utbyggnad av kvartersmark för bostadsändamål vad avser utförande, kostnader samt framtida drift och underhåll. Ansvaret omfattar samtliga anläggningar inom kvartersmark såsom till exempel bostadshus, miljöhus/förråd, gemensamma gårdar, dagvattenanläggningar, parkeringsanläggningar för bil och cykel samt lek- och grönytor.

Ansvaret för drift och underhåll av anläggningar som tillgodoser flera fastigheters behov bör överlämnas till en nybildad gemensamhetsanläggning/samfällighetsförening. Se avsnittet om fastighetsrättsliga frågor nedan.

Fastighetsrättsliga konsekvenser

Mark ingående i allmän plats

Detaljplanen medför en rättighet och skyldighet för kommunen att lösa in den mark som utgör allmän plats med kommunalt huvudmannaskap, i detta fall del av exploatörens fastighet Bukärr 1:9.

De delar av exploatörens fastighet Bukärr 1:9 som utgör allmän plats med enskilt huvudmannaskap ska upplåtas till den gemensamhetsanläggning som får ansvar för att sköta den allmäna platsen.

Såväl inlösen som upplåtelse av mark förutsätts ske utan krav på ersättning.

Fastighetsbildning

Fastighetsbildning och övriga fastighetsrättsliga åtgärder ska ske med stöd av detaljplanen. Fastighetsindelningsbestämmelser och bestämmelser om rättighetsområden bedöms inte vara nödvändiga för planens genomförande.

Genomförandet av planen kommer att innebära lantmäteriåtgärder såsom fastighetsreglering, avstyckning, anläggningsåtgärd och ledningsrättsåtgärd.

Det markområde som utgör allmän platsmark med kommunalt huvudmannaskap ska genom fastighetsreglering överföras från Bukärr 1:9 till den kommunala fastigheten Nötegång 1:91. De delar av Bukärr 1:9 som utgör allmän plats med enskilt huvudmannaskap skall upplåtas till gemensamhetsanläggning.

Från Bukärr 1:9 ska det avstyckas fastigheter för bostadsändamål.

Avstyckning/ fastighetsreglering i enlighet med detaljplanen bör vara genomförd innan bygglov kan beviljas.

Ledningsrätt bör bildas för befintliga och nya allmänna ledningar inom området samt till anslutningspunkt väster om planområdet.

Gemensamhetsanläggningar

En gemensamhetsanläggning kan inrättas för funktioner/anläggningar som flera fastigheter har behov av. Detta sker genom en anläggningsförrättning som utförs av lantmäteriet. Vid förrättningen beslutar lantmäteriet om anläggningens omfattning och standard, vilka fastigheter som ska delta samt vilka andelstal som ska gälla för fördelning av kostnader för anläggningens utförande och drift. Varje deltagande fastighet är skyldig att betala utifrån sitt andelstal.

Samtliga fastigheter inom planområdet ska inträda som delägare i Bukärr ga:5 (förvaltas av Bukärrs vägförening), för att ha rätt att ta sig till den allmänna vägen Västra Särövägen. De nya fastigheterna som inträder som delägare i gemensamhetsanläggningen behöver i samband med inträdet betala en inträdesavgift till Bukärrs vägförening. Inträde kan ske antingen via överenskommelse med vägföreningen eller genom förrättningsbeslut hos Lantmäteriet.

Inom planområdet ska en gemensamhetsanläggning bildas för anläggningar inom kvartersmark som ska nyttjas gemensamt av de nya bostadsfastigheterna, till exempel parkeringar.

Gemensamhetsanläggning ska bildas för förvaltning av gator och naturmark i området, eftersom det utgör allmän plats med enskilt huvudmannaskap. Allmän platsmark med enskilt huvudmannaskap inom planområdet kan eventuellt komma att anslutas till befintlig gemensamhetsanläggning. Samtliga fastigheter inom planområdet ska delta i gemensamhetsanläggning.

Det kan även bli aktuellt att bilda en eller flera samfällighetsföreningar som ska ansvara för den framtida förvaltningen av gemensamhetsanläggningarna.

Servitut

Servitut är en rätt för en fastighet att få använda en annan fastighet. Det kan till exempel vara rätt att använda en väg eller rätt att anlägga en ledning över en annan fastighet. Det finns två typer av servitut, avtalsservitut och officialservitut. Ett avtalsservitut bildas genom avtal mellan fastigheternas ägare, officialservitut bildas genom beslut från en myndighet, vanligtvis lantmäteriet.

Inom planområdet finns inga inskrivna servitut eller andra rättigheter.

Detaljplanen bedöms i övrigt inte ge upphov till nya servitutsupplåtelser eller påverka befintliga servitut. Servitut kan ändå komma att bildas genom initiativ från de berörda fastighetsägarna. Beroende på hur den nya bebyggelsen utformas och delas in i fastigheter kan det uppstå behov av nya servitut.

Ledningsrätt

De allmänna ledningar som kommunen ansvarar för (VA-ledningar/fiber) kommer att säkerställas med ledningsrätt. Ledningsrätt kommer även att bildas för nya ledningar väster om planområdet fram till planområdets gräns.

Respektive ledningshavare för andra allmänna ledningar, t ex fjärrvärme, tele och el är skyldiga att bevaka sina rättigheter samt upplysa kommunen och exploatören avseende projektets påverkan på det egna ledningsinnehavet. Ledningshavarna ansvarar själva för att säkerställa rättighet för sina ledningar.

Ansökan om lantmäteriförrättning

Exploatören ansöker om och bekostar avstyckning av fastigheter för bostadsändamål, bildande av gemensamhetsanläggningar och samfällighetsförening.

Kommunen ansöker om och exploatören bekostar ledningsrätt för kommunala allmänna ledningar (VA, fiber) samt fastighetsreglering för överföring av blivande allmän platsmark till angränsande kommunal fastighet.

Respektive ledningsägare för allmänna ledningar ansvarar för att ansöka om och bekosta lantmäteriförrättning avseende ledningsrätt.

Avtal

Avtal mellan kommunen och exploatör

Ett avtal mellan Kungsbacka kommun och exploatören ska upprättas avseende fördelning av ansvar och kostnader för utbyggnad av kommunala VA- och dagvattenledningar samt den öppna dagvattenanläggningen inom exploateringsområdet. Exploateringsavtal mellan kommunen och exploatören avses inte att tecknas.

Överenskommelse om fastighetsreglering för allmän platsmark med kommunalt huvudmannaskap kommer även att upprättas mellan kommunen och exploatören.

Avtal mellan exploatören och samfällighetsförening

Avtal bör träffas mellan exploatören och Bukärrs Vägförening angående rätt att nyttja vissa av föreningens vägar under byggtiden samt eventuell ersättning för detta.

Avtal mellan ledningsägare och exploatör

Ledningsägare är skyldiga att bevaka sina rättigheter och samråda med exploatören avseende projektets påverkan på det egna ledningsinnehavet. Avtal avseende omläggning av ledningar bör tecknas mellan ledningsägaren och exploatören, innan detaljplanen antas av kommunen, för att säkerställa åtaganden vad gäller kostnader, utförande samt ansökan om ledningsrätt.

Ellevio har en servisledning inom planområdet som troligtvis behöver flyttas. Ledningen verkar vara belägen inom Bukärr 1:9 utan stöd av någon rättighet. Ledningshavare bekostar normalt flytt av ledningar som saknar rättighet, men det är en fråga mellan Ellevio och exploatören. Avtal bör tecknas mellan Ellevio och exploatören om ledningen behöver flyttas.

Dispenser och tillstånd

Dispenser med mera

Inom planområdet finns en trädallé som behöver tas bort. Allén omfattas av biotopskydd. Därmed behöver biotopskyddsdispens erhållas innan detaljplanen kan antas. Exploatören ansvarar för att till Länsstyrelsen ansöka om biotopskyddsdispens.

Tekniska frågor

Kommunen ansvarar för allmännyttiga va-ledningar och fiber inom planområdet samt för öppen dagvattenanläggning inom allmän platsmark med kommunalt huvudmannaskap, $NATUR_2$. Under planarbetet ska det klargöras om kommunen eller exploatören ska ansvara för utbyggnaden av anläggningarna.

Övriga ledningsägare ansvarar för utförande och drift av sina ledningar. Ägare av el/tele ansvarar för att planområdet ansluts till respektive nät.

Gator

Gator inom planen utgör allmän plats med enskilt huvudmannaskap och ska byggas ut och bekostas av exploatören i enlighet med planförslaget.

Parkering

All parkering för den nya bebyggelsens behov ska anordnas av exploatören inom kvartersmark.

Gång- och cykelväg

Inom planområdet planeras en gångstig i östlig riktning från Särö Lundaväg. Exploatören ska ansvara för och bekosta utbyggnad av gångstigen.

Park och natur

Parkområden, som utgör allmän platsmark med kommunalt huvudmannaskap, ska iordningställas av kommunen i enlighet med planförslaget.

Naturområden, som utgör allmän plats med enskilt huvudmannaskap, ska iordningställas och bekostas av exploatören i enlighet med planförslaget.

Vatten och avlopp

Kommunen kommer att tillhandahålla anslutningspunkter till bostadsfastigheterna inom planområdet. Utbyggnad av VA-nät och öppna dagvattenanläggningar inom planområdet utförs av exploatören och bekostas av kommunen (VA-kollektivet) och finansieras genom uttag av anslutningsavgifter. Utbyggnad av VA-ledningar utanför planområdet utförs av kommunen.

Brandvattenförsörjning föreslås ske genom utbyggnad av konventionellt brandvattensystem med maximalt 150 meter mellan brandposterna. Samråd ska ske med Räddningstjänsten.

Inför byggnation ska exploatören kontakta kommunens tekniska förvaltning för information om de tekniska förutsättningarna avseende VA-anslutning.

Dagvatten

All fördröjning av dagvatten från bostadshus och parkeringsanläggningar ska ordnas inom kvartersmark innan det leds vidare till det allmänna dagvattennätet. Exploatören är skyldig att ordna och bekosta erforderlig fördröjning av dagvatten inom respektive fastighet.

Inom allmän platsmark med kommunalt huvudmannaskap ska en dagvattenanläggning anläggas för fördröjning och rening av dagvattnet från planområdet, innan det leds vidare via ledningar till recipienten. Kommunen ska bygga ut anslutande dagvattenledningar från planområdet till befintligt dagvattennät i bostadsområdet väster om planområdet.

Övriga ledningar

Ledningsägare är skyldiga att bevaka sina rättigheter och samråda med exploatören angående projektets påverkan på ledningarna.

El

nom området finns ledningar under mark. Dessa kan antas var inaktiva eftersom de leder till en punkt där den tidigare så kallade Tornvillan låg.

Ellevio är el-operatör i området. Inom planområdet finns inga nätstationer. Inom detaljplanen föreslås ett E-område för uppförande av ny nätstation som kan distribuera el till den nya

bostadsbebyggelsen.

Bredband

Planområdet kan anslutas till bredbandsnät, vilket är utbyggt sydväst om planområdet (norr om Västa Särövägen). Nya bredbandskablar kan anläggas i allmän plats inom planområdet.

Geoteknik

För detaljplanen har det genomförts en bergutredning av Norconsult. Utredningen kom fram till att det inom området finns ett flertal block i och invid slänter. Samtliga block bedöms ligga stabilt, det är emellertid ett block (B1, se bergutredning) som bedöms kunna bli ett potentiellt riskblock om 10-15 år. Utredningen bedömer att riskblocket bör skrotas ned alternativt föränkras med bergbult, i ett tidigt skede av exploateringen. Exploatören ansvarar för och bekostar åtgärderna för riskblocket.

Ekonomiska frågor

Ekonomiska konsekvenser för kommunen

Kommunens investeringsekonomi

Kommunen genom kommunstyrelsens förvaltning får kostnader för utbyggnad av anläggningar inom allmän plats med kommunalt huvudmannaskap.

Kommunen genom tekniska förvaltningen får kostnader för utbyggnad av nya va-ledningar, nya anslutningspunkter samt dagvattenanläggningar, vilket då finansieras genom uttag av anslutningsavgifter.

Kommunens drifts- och förvaltningsekonomi

Kommunen genom förvaltningen för teknik får kostnader för drift och underhåll av va-ledningar och dagvattenanläggning inom parkmark.

Ekonomiska konsekvenser för exploatören

Exploatören bekostar samtliga åtgärder inom den egna kvartersmarken. Exploatören får vidare utgifter för eventuell flytt av ledningar, ansökan om biotopskyddsdispens, bygglov, lantmäteriförrättning, anslutningsavgifter till el-, tele/bredband-, fjärrvärme och VA-ledningar m m.

Exploatören ska bekosta utbyggnad av samtliga anläggningar inom allmän plats med enskilt huvudmannaskap (lokalgator m.m.) och samtliga åtgärder som krävs för att ansluta planområdet till angränsande allmänna vägar. I samband med att fastigheterna inom planområdet inträder i gemensamhetsanläggningen Bukärr ga:5 behöver exploatören betala en inträdesavgift till Bukärrs vägförening som förvaltar Bukärr ga:5.

Exploatören får en inkomst i samband med försäljning av de nya bostäderna som tillskapas genom detaljplanen.

Ekonomiska konsekvenser för enskilda fastighetsägare

Kommunen kommer att ansöka om ledningsrätt för VA-ledningar väster om planområdet som kommer att belasta Bukärr 2:28 och Bukärr 1:10. Området är planlagt och ledningarna kommer att anläggas i gatan. Lantmäteriet kommer att värdera intrångsersättning till berörda fastighetsägare.

Kungsbacka

Samhällsbyggnadskontoret
Kungsbacka kommun

0300-83 40 00
samhallsbyggnadskontoret@kungsbacka.se
www.kungsbacka.se/aktuellaprojekt