

ANTAGANDEHANDLING

Antagen BN 2024-03-21 § 75

Diarienummer BN-2021-00016

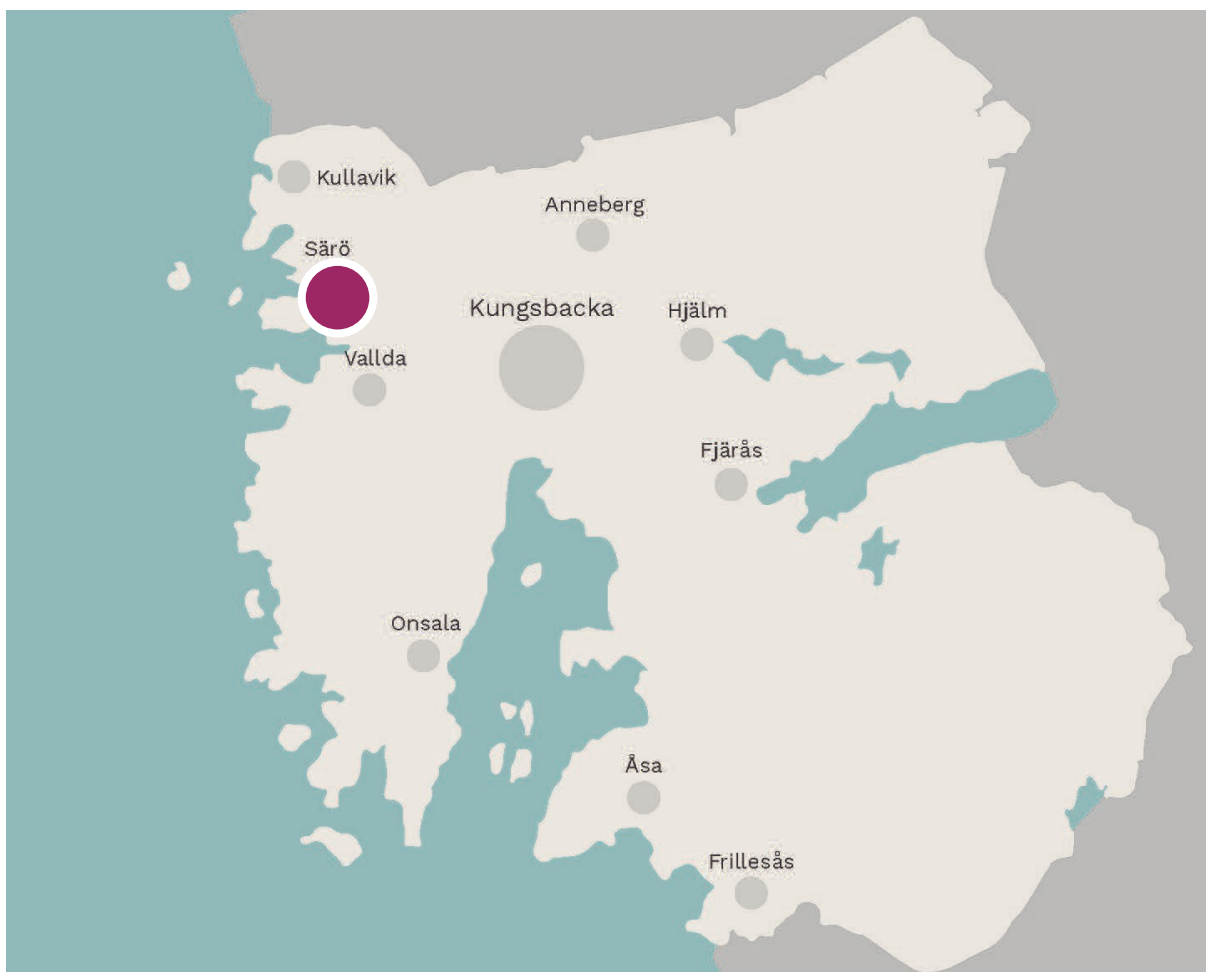


Kungsbacka



Planbeskrivning

Detaljplan för bostäder inom Nötegång 1:121
m.fl. Bukärrsgården, i Särö



Detaljplanens syfte

Detaljplanens syfte är att möjliggöra för bostäder i flerbostadshus med varierande lägenhetsstorlekar och med tillhörande bostadskomplement, vistelseytor utomhus och parkering för bilar och cyklar.

Detaljplanens syfte är också att säkerställa möjligheten att ordna en dagvattenhantering som förbättrar vattenkvaliteten.

Sammanfattning av detaljplanen

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för bostäder i flerbostadshus med varierande lägenhetsstorlekar i ett centralt läge i Särö centrum. Detaljplanen säkerställer plats för bostadskomplement, vistelseytor utomhus och parkering för bilar och cyklar. Detaljplanen omhändertar också möjligheten att rena dagvatten innan det når recipienten. Detaljplanen ersätter nuvarande detaljplan S115 som upphör att gälla inom planområdet.

Detaljplanen gör det möjligt att iordningställa bostadslägenheter i de befintliga byggnaderna inom fastigheten men möjliggör också att de äldre byggnaderna rivs och ersätts med nya. Detaljplanen begränsar den totala bruttoarean i kombination med en högsta nockhöjd vilket ger en flexibilitet i utformning och gestaltning av framtida bostadshus. Under förutsättning att befintliga byggnader behålls har kommunen i detaljplanearbetet prövat platsen som lämplig för cirka 60 lägenheter. Antalet lägenheter begränsas idag av möjligheten att ordna erforderligt antal parkeringar för bil i lämpliga lägen inom fastigheten. Om befintliga byggnader rivs och ersätts med nya i andra lägen kan fler parkeringsplatser för bilar ordnas vilket gör det möjligt att bygga fler lägenheter.

Detaljplaneområdet ligger enligt kommunens översiktsplan inom utvecklingsorten Särö. Här har kommunen en aktiv planering för mer bostäder och service. Detaljplanen stämmer därför överens med översiktsplanens strategi.

Kommunen har för aktuell detaljplan gjort en undersökning av miljöpåverkan enligt Plan- och bygglagen 4 kap. 34 § och Miljöbalken 6 kap. 11 §. Vid undersökningen konstaterades att ett genomförande av planen inte innebär betydande miljöpåverkan, varför en miljöbedömning med särskild miljökonsekvensbeskrivning inte har gjorts.

Ida Lennartsson
Planchef

Stina Wikström
Planarkitekt

Ärendeinformation

Kungsbacka kommun

Detaljplan för bostäder inom Nötegång 1:121, Bukärrsgården, i Särö

BN 2021-00016

Påbörjad 2021-03-26 (Uppdrag och samrådsbeslut 2017-08-10, § 238)

Handläggare: Stina Wikström, planarkitekt, stina.wikstrom@kungsbacka.se,

Handläggare: Jakob Lundwall, exploateringsingenjör, jakob.lundwall@kungsbacka.se,

Detaljplanen är upprättad med standardförfarande enligt PBL 2009:500 samt Boverkets föreskrifter och allmänna råd om detaljplan BFS 2020:5, BFS 2020:8 och BFS 2020:6.

Planhandlingar

- Planbeskrivning (denna handling), 2024-02-16, rev. 2024-03-28 enligt beslut 2024-03-21 BN § 75
- Plankarta med bestämmelser, 2024-02-16, rev. 2024-03-28 enligt beslut 2024-03-21 BN § 75
- Illustrationskarta, 2024-01-08
- Fastighetsförteckning, 2022-11-21
- Fastighetsförteckning, 2024-01-04
- Grundkarta, 2023-10-20

Planeringsunderlag

Kommunala

- Planprogram för Särö centrum, KS oktober 2011
- Översiktsplan för Kungsbacka kommun, 2022-01-26
- Undersökning, 2022-11-24
- Särskilt beslut om betydande miljöpåverkan, 2023-04-25

Utredningar

- Trafikutredning, Afry, 2022-10-13
- Dagvattenutredning, Sweco, 2022-11-17
- Geoteknisk utredning, PM och MUR, Norconsult, 2022-11-14

- Volymstudie, sammanställning av bilder, 2024-02-16
- Parkeringsutredning, Trendie, 2023-04-25

Annat

Social konsekvensanalys, Kungsbacka kommun, 2022-11-30, reviderad 2023-10-18

Innehållsförteckning

Detaljplanens syfte	2
Sammanfattning av detaljplanen	2
Ärendeinformation	3
Planhandlingar.....	3
Planeringsunderlag	3
Kommunala	3
Utredningar.....	3
Annat	4
Detaljplanens innebörd.....	7
Nuläge.....	7
Hela detaljplanen	7
Allmän plats.....	8
Kvartersmark	8
Genomförandetid.....	9
Planbestämmelser.....	9
Användning av mark och vatten.....	9
Egenskapsbestämmelser för allmän plats	9
Egenskapsbestämmelser för kvartersmark	10
Egenskapsbestämmelser för allmän plats	12
Egenskapsbestämmelser för kvartersmark	12
Genomförandefrågor	13
Organisatoriska frågor	13
Mark- och utrymmesförvärv.....	15
Fastighetsrättsliga frågor	15
Tekniska frågor.....	17
Ekonomiska frågor	17
Planeringsförutsättningar	19
Kommunala	19
Riksintressen.....	20
Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken	21
Miljökvalitetsnormer	21

Mark och natur.....	21
Hälsa och säkerhet	23
Geotekniska förhållanden	26
Hydrologiska förhållanden	26
Social hållbarhetsanalys	26
Bebyggelseområden.....	27
Service	27
Gator och trafik.....	27
Teknisk försörjning.....	28
Konsekvenser	30
Fastigheter och rättigheter	30
Natur	30
Miljö	31
Miljö kvalitetsnormer	33
Hälsa och säkerhet	34
Sociala konsekvenser.....	34
Riksintresse.....	35
Trafik	35

Detaljplanens innebörd

Nuläge

Läge, areal och markägoförhållanden

Planområdet ligger i Särö centrum och inrymmer idag en större byggnad för tidigare äldreboende samt två mindre byggnader med servicelägenheter. Planområdet utgör cirka 1,5 hektar. Marken ägs till största del av kommunens bostadsbolag, Eksta Bostads AB. En mindre del ägs av kommunen.

Hela detaljplanen

Nya bebyggelsens placering och utformning

Området planeras med utgångspunkten att möjliggöra för bostäder i flerbostadshus. Detaljplanen möjliggör att befintliga byggnader bevaras och byggs om och till. Detaljplanen möjliggör också att befintliga byggnader ersätts med nya. Placeringen av nya byggnader kan ske inom en definierad yta som till stor del sammanfaller med de byggnader som finns inom planområdet idag.

Detaljplanen begränsar hur höga byggnader som kan uppföras inom planområdet. Detta sker genom en reglering av högsta nockhöjd, som för flerbostadshusen inom den nordvästra delen av planområdet är satt till 13,0 meter. Nockhöjden är lämplig utifrån platsens centrala läge i Särö, där bebyggelsen är högre och därigenom signalerar Särö centrum som en servicepunkt. Inom planområdets sydöstra del är tillåten nockhöjd lägre.

Detaljplanen reglerar både största byggnadsarea, det vill säga den mark som byggnader får ta i anspråk, och dels största bruttoarea, det vill säga den totala ytan för alla våningsplan. Tillsammans med en reglering av högsta nockhöjd definieras möjliga bostadsvolymer.

Byggnaders placering inom planområdet och i förhållande till fastighetsgräns regleras genom så kallad prickad mark. Inom den prickade marken får byggnader inte uppföras. Detta innebär att byggnader kan placeras med ett minsta avstånd om 15 meter till de byggnader som ligger närmast norr om planområdet. Kommunen gör bedömningen att flerbostadshus i ett sådant centrumnära läge i Särö kan placeras med ett sådant avstånd i förhållande till varandra och att den eventuella olägenhet som kan upplevas av boende i angränsande hus är att betrakta som acceptabel.

Antalet lägenheter begränsas av det antal parkeringar som kan iordningställas inom planområdet. Kommunen ställer krav på antalet parkeringsplatser genom ett så kallat parkeringstal som definieras av antal parkeringar per lägenhet. Så som planområdet idag är bebyggt är det möjligt att anlägga 67 parkeringsplatser inom området. Dessa placeras i den östra och mellersta delen av planområdet i anslutning till planerad gata inom området. Om befintliga byggnader rivs och ersätts med nya i andra lägen kan fler parkeringsplatser för bilar ordnas vilket gör det möjligt att bygga fler lägenheter. Detaljplanen reglerar också att det inom utpekade områden i den västra delen av planområdet inte är tillåtet att anlägga parkering.



Figur 1. Vy från nordväst som visar hur befintlig bebyggelse inom Nötegång 1:121, byggnad som tidigare inrymde ett äldreboende, kan byggas på med en våning.

Bostadskomplement som cykelparkering och miljöhus kan placeras på lämpliga platser inom kvartersmark för bostadsändamål. Cykelparkeringar ska finnas i närheten av entréer och miljöhus placeras både med hänsyn till avstånd till entréer och möjligheten för renhållningsfordon att hämta avfall.

Anläggningar för rening av dagvatten är möjliga att placera inom hela planområdet.

Allmän plats

Gator och vägar

Planområdet föreslås angöras via en befintlig infart i det nordöstra hörnet. Detta innebär inte någon förändring i förhållande till nuvarande detaljplan.

Gång- och cykelvägar

I planområdet ingår gång- och cykelväg som redan idag ligger längs kvartersmarkens västra och norra gräns. Detta innebär inte någon förändring i förhållande till nuvarande detaljplan.

Park

En öppen yta om 260 kvadratmeter ligger i direkt anslutning till gång- och cykelvägen. Med rätt utformning och innehåll har den här platsen goda förutsättningar att komplettera gång- och cykelstråket med en plats för vila, möten och grönska.

Huvudmannaskap

I detaljplanen föreslås kommunalt huvudmannaskap för allmän plats.

Kvartersmark

Bostäder

Användningen inom kvartersmarken regleras till bostäder. I första hand är det lägenheter i flerbostadshus som planeras men detaljplanen tillåter även andra boendeformer, såsom radhus. Kvartersmarken utgör cirka 13 000 kvadratmeter.

Genomförandetid

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

Under genomförandetiden har fastighetsägaren en lagstadgad rätt att bygga enligt detaljplanen och planen får inte ändras utan att synnerliga skäl föreligger. Efter genomförandetidens slut fortsätter detaljplanen 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 detaljplanen.

Planbestämmelser

Användning av mark och vatten

PARK

Användningen PARK syftar till att säkerställa platsens funktion som en yta för alla som rör sig i området att stanna till vid. Platsen ligger i direkt anslutning till en korsningspunkt för flera gång- och cykelvägar i området vilket gör den väl lämpad för denna användning.

GATA

Användningen GATA syftar till att tydliggöra hur kvartersmarken är tänkt att angöras från omgivande gatustruktur. Gatans placering är den bästa i förhållande till omkringliggande bebyggelse och befintliga gång- och cykelstråk.

GÅNG- OCH CYKELVÄG

Användningen GCVÄG syftar till att definierar den yta som även fortsättningsvis ska vara till för gående och cyklister. Gång- och cykelvägen är möjlig att angöra från kvartersmarken på flera ställen och är en del av det sammanhängande gång- och cykelstråk som finns i Särö centrum.

BOSTÄDER

Användningen B syftar till att möjliggöra för fler bostäder i ett centralt läge i utvecklingsorten Särö, nära service och kollektivtrafik. Området ligger också nära kommunal och kommersiell service såsom skola, vårdcentral och livsmedelsbutik. Fler bostäder nära service bidrar positivt till kundunderlag för näringsverksamheter i Särö centrum. Med hänvisning till platsens centrala läge är det därför viktigt med ett effektivt markutnyttjande och att få till så många bostäder som möjligt.

Egenskapsbestämmelser för allmän plats

Avgränsas via egenskaps- och användningsgräns

Utformning av allmän plats, n₁

Maximal tillåten markbelastning ur stabilitetssynpunkt är 10 kPa. Syftet med bestämmelsen är att hindra markbelastning som kan påverka markens stabilitet. Bestämmelsen är en rekommendation från den geotekniska utredningen.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Avgränsad via egenskaps- och användningsgräns

Begränsning av markens nyttjande

Marken får inte förses med byggnad. Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att inga byggnader uppförs inom området.

Begränsningen av markens nyttjande säkerställer att byggnader placeras med avstånd från gång- och cykelstråket i norr och väster samt från ån i söder. Dessa ytor ger i stället plats för grönska, gemensam utevistelse och passager. Begränsningen innebär också att den kuperade terrängen i öster hålls fri från byggnader vilket möjliggör en fortsatt användning av marken för grönska.

Höjd på byggnadsverk, h₁

Högsta nockhöjd på huvudbyggnad är 13,0 meter över medelmarknivån invid byggnaden. Bestämmelsen syftar till att begränsa nockhöjden på huvudbyggnader inom den del av kvartersmarken där denna bestämmelse gäller. Nockhöjden är lämplig utifrån platsens centrala läge i Särö, där bebyggelsen är högre och därigenom signalerar Särö centrum som en servicepunkt.

Höjd på byggnadsverk, h₂

Högsta nockhöjd på huvudbyggnad är 9,0 meter över medelmarknivån invid byggnaden. Bestämmelsen syftar till att begränsa nockhöjden på huvudbyggnader inom den del av kvartersmarken där denna bestämmelse gäller. Med denna nockhöjd är det möjligt att bygga ett mindre flerbostadshus eller radhus i två våningsplan som på ett positivt sätt förhåller sig till angränsande naturmiljö och terräng.

Höjd på byggnadsverk, h₃

Högsta nockhöjd på komplementbyggnad är 4,0 meter över medelmarknivån invid byggnaden. Bestämmelsen gäller för alla komplementbyggnader inom planområdet, såsom cykelförråd och miljöhus. Bestämmelsen möjliggör både sadeltak och pulpettak. Genom reglerad nockhöjd underordnar sig komplementbyggnaderna övrig bebyggelse och ger en variation i bebyggelsekaraktär.

Markens anordnande och vegetation, n₂

Maximal tillåten markbelastning ur stabilitetssynpunkt är 10 kPa. Syftet med bestämmelsen är att hindra markbelastning från exempelvis byggnader som kan påverka markens stabilitet. Bestämmelsen är en rekommendation från den geotekniska utredningen.

Markens anordnande och vegetation, n₃

Maximal tillåten markbelastning ut stabilitetssynpunkt är 0 kPa. Marken har dock tillfredsställande stabilitet under rådande användningsförhållanden med gräsytor, gångstråk och den skötsel som därvid erfordras. Syftet med bestämmelsen är att hindra markbelastning som kan påverka markens stabilitet. Bestämmelsen är en rekommendation från den geotekniska utredningen.

Markens anordnande och vegetation, n₄

Maximal tillåten markbelastning ur stabilitetssynpunkt är 10 kPa ovan marknivån +7,0 meter över kartans nollplan i RH2000. Syftet med bestämmelsen är att hindra markbelastning som kan påverka markens stabilitet. Inom området som bestämmelsen gäller finns en jordvall som troligtvis härrör från tiden för byggnation av bostadshuset väser om. Om jordvallen tas bort och marken friläggs till en nivå på +7,0 meter kan marken belastas med upp till 10 kPa enligt den geotekniska utredningen. Jordvallen utgör i dagsläget inte någon risk utifrån stabilitetssynpunkt, enligt den geotekniska utredningen.

Markens anordnande och vegetation, n₅

Marken får inte användas för parkering. Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att det finns tillräcklig yta för gångstråk, gemensam utevistelse och grönska. Bestämmelsen gäller för ytor i den västra och norra delen av planområdet, bland annat i anslutning till gång- och cykelstråk och lämpar sig väl för exempelvis grönska, sittbänkar och odling. Bestämmelsen gäller också inom området i anslutning till Veån i söder och inom det kuperade skogsområdet i öster. Detta är miljöer som är lämpliga att hålla fria från parkeringar för att möjliggöra grönska, gångstråk och uteplatser.

Markens anordnande och vegetation, n₆

Marken får inte användas för parkering, undantaget den parkering som krävs för att uppfylla krav på tillgänglig parkeringsplats. Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att det finns tillräcklig yta för gångstråk, gemensam utevistelse och grönska. Bestämmelsen gäller för ytor i den västra och södra delen av planområdet, bland annat i anslutning till gång- och cykelstråk som lämpar sig väl för exempelvis grönska, sittbänkar och odling. Undantaget gäller sådan parkering som måste placeras i närheten av entré för att uppfylla krav på tillgänglighet.

Stängsel, utfart och annan utgång

Utfartsförbud gäller i gräns mellan kvartersmark och allmän plats, gata, i planområdets norra del. Förbudet gäller utfart för bil och syftar till att styra utfartens placering i förhållande till gång- och cykelvägen.

Takvinkel, o₁

Takvinkel får vara mellan 10 och 30 grader. Bestämmelsen syftar till att reglera takvinkeln för att på så sätt påverka byggnadshöjden. Takvinkeln ligger inom det spann där det lämpar sig för solpaneler.

Utförande, b₁

Byggnader tyngre än 10 kPa ska grundläggas genom pålning. Bestämmelsen syftar till att reglera att nya byggnader tyngre än 10 kPa grundläggs genom pålning för att säkerställa stabiliteten inom området.

Bestämmelsen har lagts till i enlighet med beslut i byggnadsnämnden 2024-03-21 § 75.

Utnyttjandegrad, e₁

Största sammanlagda bruttoarea för huvudbyggnader är 8000 kvadratmeter. Syftet med bestämmelsen är att begränsa den totala ytan för bostäder inom den del av planområdet där

bestämmelsen gäller. Bestämmelsen möjliggöra att den byggnad som tidigare inrymde ett äldreboende kan byggas på med en våning samt balkonger glasas in.

Utnyttjandegrad, e₂

Största sammanlagda byggnadsarea för huvudbyggnader är 3000 kvadratmeter. Syftet med bestämmelsen är att begränsa den totala ytan som upptas på marken för bostadshus inom den del av planområdet där bestämmelsen gäller. Bestämmelsen säkerställer att det finns yta kvar för de behov som finns av exempelvis ytor för utevistelse, gångstråk, cykel- och bilparkering.

Utnyttjandegrad, e₃

Största sammanlagda byggnadsarea för huvudbyggnad är 500 kvadratmeter. Syftet med bestämmelsen är att begränsa den totala ytan som upptas på marken för bostadshus inom den del av planområdet där bestämmelsen gäller. Bestämmelsen säkerställer att det finns yta kvar för de behov som finns av exempelvis ytor för utevistelse, gångstråk, cykel- och bilparkering.

Utnyttjandegrad, e₄

Största sammanlagda byggnadsarea för komplementbyggnader är 300 kvadratmeter. Syftet med bestämmelsen är att begränsa den ytan som upptas på marken av fristående komplementbyggnader. Bestämmelsen säkerställer att det finns yta kvar för de behov som finns av exempelvis ytor för utevistelse, gångstråk, cykel- och bilparkering.

Ändrad lovplikt, a₁

Marklov krävs även för ändring av marknivå upp till +/- 0,5 meter. Syftet med bestämmelsen är att hindra markkuppffyllnader som innebär att marken påförs last som kan påverka stabiliteten inom området negativt. Bestämmelsen motiveras av att marklov generellt inte krävs för markförändringar som håller sig inom +/- 0,5 meter.

Egenskapsbestämmelser för allmän plats

Avgränsad via sekundär egenskaps- och användningsgräns

Upphävande av strandskydd, a₂

Strandskyddet är upphävt inom den del av planområdet som ligger inom 100 meter från Veån. Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra för byggnation av gång- och cykelväg.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Avgränsad via sekundär egenskaps- och användningsgräns

Markreservat för allmännyttiga ändamål, u₁

Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar. Syftet med bestämmelsen är att reglera att ett område reserveras för att ge utrymme för ett visst allmännyttigt ändamål, i detta fall ledningar för dagvatten, spillvatten och tappvatten.

Upphävande av strandskydd, a₂

Strandskyddet är upphävt inom delar av planområdet som ligger inom 100 meter från Veån. Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra för byggnation av bostäder och

bostadskomplement samt parkering. Syftet är också att möjliggöra användning av marken för gemensam utevistelse för de boende inom planområdet.

Genomförandefrågor

Organisatoriska frågor

Markägoförhållanden

Fastigheter inom planområdet är Nötegång 1:121 som ägs av Eksta Bostadsaktiebolag samt Nötegång 1:91 som ägs av Kungsbacka kommun.

Fastighetsägare och rättighetshavare framgår av detaljplanens fastighetsförteckning.

Ansvar för allmän plats

Detaljplanen anger att kommunen är huvudman för allmän plats, vilket innebär att kommunen ansvarar för utbyggnad och framtida drift och underhåll av anläggningarna. Allmän plats inom planområdet omfattar GCVÄG (gång- och cykelväg), PARK och GATA.

Ansvar för vatten och avlopp

Detaljplanen ligger inom kommunalt verksamhetsområde för dricks-, spill- och dagvatten. Befintliga byggnader är redan anslutna till dricks-, spill- och dagvattenledningar. Kommunen ansvarar för drift av allmänna VA-ledningar.

Fastighetsägare ansvarar för dagvattenanläggningar inom kvartersmark.

Exploateringsavtal

För att säkerställa detaljplanens genomförande behöver ett exploateringsavtal tecknas mellan kommunen och exploatören avseende iordningsställande av allmän platsmark (PARK) som ska bekostas av exploatören. Enligt Kungsbacka kommuns riktlinjer för exploateringsavtal ska sådant avtal ingås i alla projekt där det behövs för att en detaljplan ska kunna genomföras på ett rationellt och ändamålsenligt sätt. Exploateringsavtalet förhandlas löpande under planprocessen och ska vara undertecknat av exploatören och godkänt av berörd politisk instans innan detaljplanen antas.

I det här projektet kommer exploateringsavtalet att omfatta

- Definition av exploateringsområdet.
- Fördelning av ansvar och kostnader för utbyggnad av anläggningar inom planområdet.
- Att parterna är överens om att avtal om marköverlåtelse (överenskommelse om fastighetsreglering avseende kvartersmark som överförs från Nötegång 1:91 till Nötegång 1:121) och servitutsavtal (för kommunala ledningar inom Nötegång 1:121) ska tecknas innan detaljplanen antas.
- Reglering av exploatörens ansvar att erlagga avgift enligt kommunens VA-taxa.
- Fördelning av ansvar för ansökan om och bekostande av lantmäteriatgärder.

- Övriga frågor som behöver regleras för exploateringsområdets rationella och ändamålsenliga utbyggnad.

Avtalet medför bland annat att detaljplanens genomförande säkerställs ekonomiskt samt att samordningen mellan exploatören och kommunen regleras avseende utbyggnad av kvartersmark respektive allmän plats. För exploatören innebär avtalet att kostnader för planens genomförande tydliggörs och att exploatören känner till kommunens intentioner avseende utbyggnad av allmän plats med mera.

Fastighetsrättsliga avtal

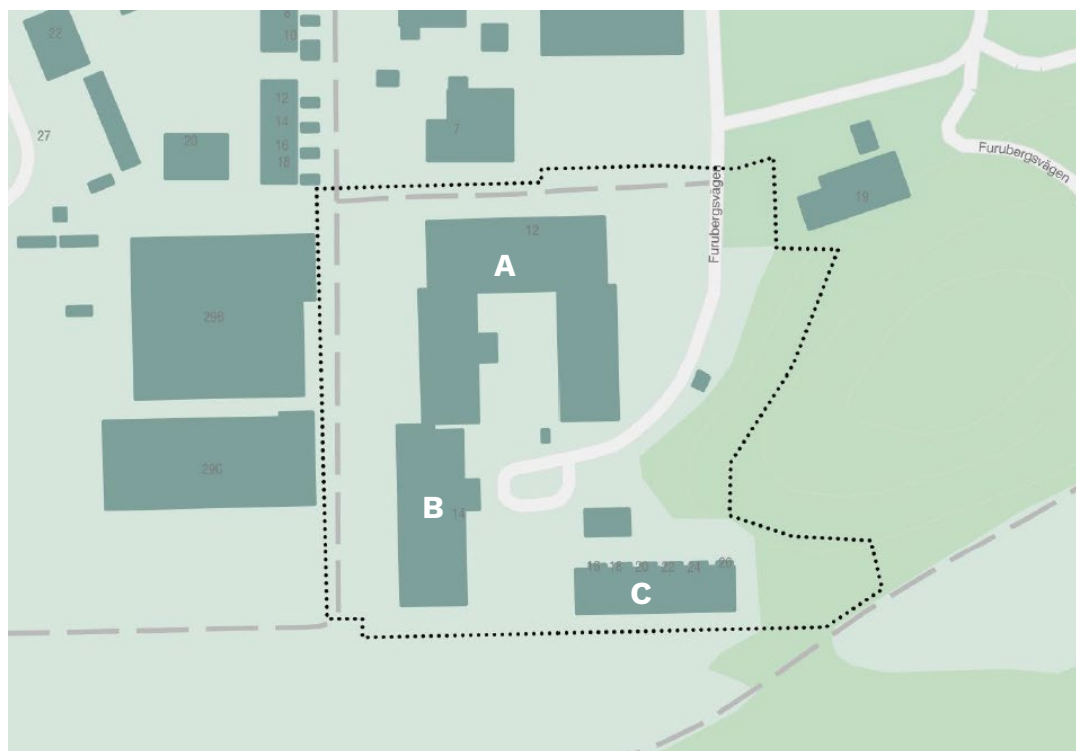
En överenskommelse om fastighetsreglering behöver tecknas mellan Nötegång 1:91 och Nötegång 1:121 avseende överföring av mark från Nötegång 1:91 till Nötegång 1:121 inom planområdet. Ett avtalsservitut ska tecknas mellan en kommunalägd fastighet och Nötegång 1:121 avseende kommunala VA- och bredbandsledningar inom Nötegång 1:121.

Överenskommelse om fastighetsreglering och avtalservitut ska tecknas innan detaljplanen antas.

Övriga avtal

Befintliga avtal som berörs

Inom Nötegång 1:121 finns det i byggnad C hyresgäster med besittningsskydds rätt, se figur 2 nedan där byggnad C framgår.



Figur 22. Kartan visar befintliga byggnader A, B och C inom planområdet.

Det finns ett nyttjanderättsavtal från år 2002 mellan Kungsbacka kommun, i egenskap av ägare till fastigheten Nötegång 1:91, och Bukärrens skola (numera Särö skola) om att nyttja mark som skolskog inom del av Nötegång 1:91. En del av denna upplåtna yta kommer till

följd av detaljplanen att överföras till Ekstas fastighet Nötegång 1:121 för att användas till parkeringsplatser. Kungsbacka kommun i egenskap av markägare till Nötegång 1:91 och Särö skola bör teckna ett nytt avtal med en uppdaterad upplåten yta, där marken som kommer att överföras från Nötegång 1:91 till Nötegång 1:121 inte är med i avtalet.

Avtal mellan ledningsägare och exploatör

Innan detaljplanen antas bör avtal avseende eventuell omläggning av ledningar tecknas mellan respektive ledningsägare och exploatören för att säkerställa åtaganden vad gäller kostnader och utförande samt ansökan om ledningsrätt.

Tidplan för utbyggnad

Fastighetsägaren planerar för att starta utbyggnaden i början av år 2025. Kungsbacka kommun och Eksta har ett hyresavtal där kommunen har rätt att nyttja lokaler inom Nötegång 1:121 till och med 31 december 2024.

Mark- och utrymmesförvärv

Inlösen, huvudman

Kungsbacka kommun äger sedan tidigare all mark som utgör allmän plats, vilken är belägen inom fastigheten Nötegång 1:91. Därför är det inte aktuellt för kommunen i egenskap av huvudman att lösa in mark som utgör allmän plats.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsindelningsbestämmelser

Fastighetsindelningsbestämmelser angående ändrad fastighetsindelning bedöms inte vara nödvändiga för planens genomförande.

Fastighetsindelningsbestämmelser som reglerar att gemensamhetsanläggning eller rättighet ska bildas, ändras eller upphävas, bedöms inte vara nödvändiga för planens genomförande.

Förändrad fastighetsindelning

Fastighetsbildning och övriga fastighetsrättsliga åtgärder kan ske med stöd av detaljplanen. Genomförandet av planen kommer att innebära lantmäteriatgärder i form av fastighetsreglering. Det finns även möjlighet till andra lantmäteriatgärder såsom avstyckning, anläggningsåtgärd och ledningsrättsåtgärd.

Del av Nötegång 1:91 kommer inom planområdet att överföras till Nötegång 1:121 genom fastighetsreglering. Den aktuella marken är belägen inom planområdet och är planlagd som kvartersmark.

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.

I nuläget finns inga kända behov av att bilda en gemensamhetsanläggning inom planområdet, men om det sker avstyckningar inom planområdet i framtiden kan det bli aktuellt att bilda en gemensamhetsanläggning för exempelvis en gemensam in- och utfart från den allmänna gatan.

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.

På plankartan finns inga servitut (rättighetsområden) redovisade eftersom det har bedömts att planen går att genomföra ändå. Servitut kan ändå komma att bildas genom initiativ från de berörda fastighetsägarna.

Kungsbacka kommun har VA- och bredbandsledningar inom Nötegång 1:121 (inom u-områden) utan stöd av någon rättighet. Det kommer att tecknas ett avtalsservitut mellan Nötegång 1:121 och en kommunalägd fastighet för dessa ledningar innan detaljplanen antas.

Nötegång 1:121 har två registrerade officialservitut (aktnummer 1384-88/28.1 och 1384-88/28.2) för ändamål väg som belastar Nötegång 1:91 inom planområdet. Det är samma yta som genom fastighetsreglering kommer att överföras till Nötegång 1:121. I samband med fastighetsregleringen kommer båda servituten att upphöra att gälla eftersom förmånsfastighet och belastad fastighet för servituten då blir en och samma fastighet och servitutet blir onyttigt.

Ledningsrätter

Det finns en ledningsrätt (aktnummer 1384-07/21.1) för fjärrvärme inom kommunens fastighet Nötegång 1:91 inom planområdet. Marken där ledningsrätten är belägen är planlagd som allmän plats, ledningsrätten kommer inte att påverkas av detaljplanen.

I detaljplanen finns reserat för underjordiska allmänna ledningar (u-område). Ledningar inom u-område kan upplåtas med ledningsrätt.

Det huvudsakliga syftet med u-området är att säkerställa utrymme för befintliga VA- och fiberledningar inom planområdet, men även nya allmänna ledningar kan komma att anläggas där.

Allmänna ledningar som kommunen ansvarar för (VA-ledningar/fiber) kommer att säkerställas med ledningsrätt eller avtalsservitut.

Tekniska frågor

Flytt av ledningar

Det finns ett antal ledningar (el- och bredbandsledningar) inom Nötegång 1:121 som ansluter till befintliga byggnader inom fastigheten. Det är upp till exploatören och ledningshavarna att komma överens om ledningarna kan vara kvar i dess nuvarande läge eller om de behöver flyttas. Dessa ledningar bedöms inte erfordra u-områden.

Utbyggnad av VA-anläggningar

Det kommer inte att ske någon utbyggnad av kommunala VA-ledningar till följd av detaljplanen.

Dagvattenanläggningar inom kvartersmark kommer att anläggas av Eksta Bostadsaktiebolag inom fastigheten Nötegång 1:121.

Utbyggnad allmän plats

Till följd av ny detaljplan ska marken som planläggs som allmän platsmark (PARK) inom detaljplaneområdet iordningsställas till parkmark, marken används idag som gång- och cykelbana och gata. Exploatören ska bekosta iordningställandet.

Ekonomiska frågor

Inlösen

Ingen mark kommer att behöva lösas in till följd av detaljplanen eftersom kommunen redan äger all mark som planläggs som allmän plats.

Drift allmän plats

Kommunen genom förvaltningen för teknik ansvarar även fortsättningsvis för drift och underhåll av anläggningar inom allmän plats.

Drift vatten och avlopp

Kommunen genom förvaltningen för teknik (VA-kollektivet) ansvarar för framtida drift och underhåll av vatten- och avloppsanläggningar inom planområdet. Fastighetsägaren ansvarar för enskilda dagvattenanläggningar inom kvartersmark.

Kommunens investeringsekonomi

Parkmarken som ska iordningsställas inom allmän platsmark kommer att innebära ökade driftskostnader för kommunen genom förvaltningen för teknik.

Kommunen får en intäkt genom försäljning av mark till exploatören.

Ekonomiska konsekvenser för exploatören

Exploatören bekostar samtliga åtgärder som krävs för detaljplanens genomförande inom den egna kvartersmarken. Exploatören får vidare utgifter för bland annat markförvärv, eventuell flytt av ledningar, bygglov, lantmäteriförrättning och drift och anläggande av dagvattenanläggningar.

Exploatören bekostar utbyggnaden av parkmarken inom allmän platsmark, vilket regleras i ett exploateringsavtal.

Exploatören får in inkomst i samband med upplåtelse av servitut för kommunens ledningar inom Nötegång 1:121.

Exploatören får en inkomst i samband med uthyrning av bostäder.

Planekonomisk bedömning

Kungsbacka kommun har gjort bedömningen att detaljplanen är positiv ur allmän synpunkt då den bidrar till att det blir fler bostäder i form av hyresrätter i ett område som i första hand har bostäder med andra upplåtelseformer.

Part	Ekonomisk konsekvens
Eksta Bostadsaktiebolag	Planavgift
Kommunen, förvaltningen för Teknik	Drift och underhåll av allmän platsmark.
Kommunen, VA-kollektivet	Fortsatt drift och underhåll av kommunala VA-ledningar, samma som tidigare.
Eksta Bostadsaktiebolag	Finansiering av utbyggnad av allmän platsmark (PARK).
Eksta Bostadsaktiebolag	Ändrad bruknings- och anläggningsavgift för VA när antalet lägenheter ökar samt eventuellt ändrade avgifter för el, bredband, fjärrvärme m m.
Eksta Bostadsaktiebolag/ledningshavare	Eventuell flytt av befintliga ledningar. Vem som bekostar ev. ledningsflytt är en fråga mellan fastighetsägaren och ledningshavaren.
Eksta Bostadsaktiebolag	Förvärv av del av Nötegång 1:91 (kommunens mark)
Eksta Bostadsaktiebolag	Lantmäteriförrättningskostnad. Fastighetsreglering mellan Nötegång 1:91 och 1:121.
Eksta Bostadsaktiebolag	Utbyggnad av byggnader och anläggningar inom kvartersmark.
Kommunen, förvaltningen för Teknik	Servituts upplåtelse för kommunens VA-ledningar inom Nötegång 1:121

Planeringsförutsättningar

Kommunala

Översiktlig planering

Den fysiska planeringen är ett viktigt instrument i arbetet med hållbar utveckling. Kommunens översiktsplan har målsättningen att skapa en långsiktig och hållbar planering av hur mark och vatten används. Hur den här detaljplanen förhåller sig till översiktsplanen och dess riktlinjer för användningen av mark och vatten är därför av stor vikt. Detaljplaneområdet ligger enligt kommunens översiktsplan inom utvecklingsorten Särö. Här har kommunen en aktiv planering för mer bostäder och service. Detaljplanen stämmer därför överens med översiktsplanens strategi.

Kungsbacka är en del av en starkt växande region. För att leva upp till kommunens målsättning om social hållbarhet blir utmaningen för ett växande Kungsbacka att inte bygga in olika former av segregation och utanförskap. En detaljplan inom området kan belysa viktiga parametrar, såsom lägenhetsstorlek och gestaltning av byggnaderna, som kan påverka hur bostadsområdet upplevs och värderas.

Planområdet ligger i centrum i utvecklingsorten Särö och förväntas bidra med bostäder nära service och kollektivtrafik. Under förutsättning att kollektivtrafikstråket längs väg 158 stärks, kan fler ges möjlighet att resa på ett hållbart sätt. Området ligger också nära kommunal och kommersiell service såsom skola, vårdcentral och livsmedelsbutik. Fler bostäder nära service bidrar positivt till kundunderlag för näringsverksamheter i Särö centrum. Med hänvisning till platsens centrala läge är det därför viktigt med ett effektivt markutnyttjande och att få till så många bostäder som möjligt.

Fastigheten Nötegång 1:121 angränsar i norr och väster till allmänt tillgängliga gång- och cykelstråk. En detaljplan för bostäder ska ta hänsyn till dessa och positivt bidra till trygghet, säkerhet och tillgänglighet för de allmänna stråken.

Dag- och ytvatten från området hamnar idag i Veån och Skörvallaviken. En ny detaljplan kan utreda förutsättningarna och möjliggöra för att system för dagvatten utformas så att de förbättrar vattenkvaliteten och minskar risken för översvämning. Detaljplanen kan också se över möjligheten att dessa lösningar samordnas med ytor för rekreation och biologisk mångfald. På så sätt kan vi genom detaljplanen värna och utveckla gröna stråk och områden som är viktiga för den biologiska mångfalden.

Detaljplanen kan utreda förutsättningarna och möjliggöra för mer boendeyta genom påbyggnad av befintliga byggnader inom planområdet. Detta är positivt utifrån ett energiperspektiv och bidrar positivt till det globala målet Hållbar energi för alla.

Detaljplan

Inom planområdet finns en gällande detaljplan, S115 (laga kraft 1987-09-17 som stadsplan) som innebär att området får användas till allmänt ändamål (A) i form av äldreboende och servicelägenheter. Byggnadshöjden är reglerad till 8,0, 6,0 respektive 4,0 meter och u-

områden säkerställer tillgång till underjordiska ledningar. En mindre del av planområdet ingår idag i användningen panncentral. Längs den norra och västra planområdesgränsen finns idag allmän plats för park och plantering.

Planbesked

Byggnadsnämnden lämnade den 10 augusti 2017 planbesked för Nötegång 1:121, Bukärrsgården, i Särö. Beskedet innebar att kommunen ställde sig positiv till att pröva en detaljplan som tillåter bostäder inom fastigheten. Nuvarande detaljplan S115 antogs 1987 och tillåter användningen Allmänt ändamål inom Nötegång 1:121.

Planprogram

Ett planprogram för Särö centrum godkändes av kommunstyrelsen i oktober 2011. I planprogrammet konstateras att Särö centrum behöver kompletteras med fler bostäder. Som ett resultat av planprogrammet genomfördes detaljplan för västra delarna av Särö centrum med bostäder och lokaler för verksamheter. Den utveckling som nu aktuell detaljplan möjliggör har stöd i planprogrammet och innebär att ytterligare bostäder tillförs de centrala delarna av orten.

Riksintressen

Rörligt friluftsliv

Kustområdet i Kungsbacka kommun omfattas av särskilda bestämmelser för hushållning med mark och vatten. Området i sin helhet är enligt 4 kapitlet §2 miljöbalken av riksintresse och inom kustområdet ska turismens och friluftslivets, främst det rörliga friluftslivets, intressen särskilt beaktas vid bedömningen av tillåtligheten av exploateringsföretag eller andra ingrepp i miljön.

Högexploaterad kust

Kustområdet räknas till högexploaterade kust och syftet med att peka ut som riksintresse är att bevara kustområdets nuvarande karaktär och underlätta ett allsidigt utnyttjande av området för turism och rörligt friluftsliv.

Natura 2000

I kommunen så finns det 14 Natura 2000-områden. Flera av dem är dessutom utpekade som naturreservat. Fladen, Gäddevik, Hördalen, Kungsbackafjorden, Kärringemossarna och Stora mosse, Nidingen, Oxhagen, Rinnamossen, Rolfsån, Rossared, Sandsjöbacka, Svängehallar – Fjärehals.

Planområdet ligger cirka 1,5 kilometer från Sandsjöbacka Naturreservat som omfattas av Natura 2000 enligt fågeldirektivet och art- och habitatdirektivet. Planområdet ligger cirka 2,5 kilometer från naturreservatet Särö Västerskog som omfattas av Natura 2000 enligt art- och habitatdirektivet.

Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken

Mark- och vattenområden skall användas för det eller de ändamål för vilka områdena är mest lämpade med hänsyn till beskaffenhet och läge samt föreliggande behov. Företräde skall ges sådan användning som medför en från allmän synpunkt god hushållning.

Planområdet ligger centralt i Särö och är i sin helhet exploaterat med byggnader, parkeringsplatser, utemiljöer för boende samt gång- och cykelstråk. Det är kommunens bedömning att platsen utifrån sitt läge och sin beskaffenhet är lämplig för bostäder.

Miljö kvalitetsnormer

Luft

Detaljplanen innehåller inga direkta åtgärder som påverkar luftmiljön. En viss ökning av trafik kommer att uppstå. Området har god tillgänglighet till kollektivtrafik vid Särö centrum. Bedömningen är att samtliga luftföroreningsnivåer underskrider miljö kvalitetsnormen med god marginal.

Vatten

Den primära recipienten för detaljplanområdets avrinnande dagvatten är vattenförekomsten Veån (Skörvallabäcken). Denna klassas i Kungsbacka kommuns dokument ”Dagvatten, policy och riktlinjer” som mycket känslig. Veåns senaste klassningar för miljö kvalitetsnormer är förvaltningscykel 3 (2017–2021). Dessa säger att god ekologisk status ska uppnås till år 2033 och att god kemisk ytvattenstatus ska uppnås men ingen tidsangivelse finns.

Vattendraget är åtta kilometer långt och dess tillkomst/härkomst är naturlig.

Vattenförekomstens ekologiska status har klassats som otillfredsställande och uppnår ej god kemisk status.

Veån mynnar ut i Skörvallaviken som återfinns väster om området. Skörvallavikens senaste klassningar för miljö kvalitetsnormer är förvaltningscykel 3 (2017–2021). Dessa säger att god ekologisk status ska uppnås till år 2027 och att god kemisk ytvattenstatus ska uppnås men ingen tidsangivelse finns. Ekologisk status i recipienten har klassats som måttlig. Kemisk status uppnår ej god. Detta är en övergripande klassificering för prioriterade ämnen.

Mark och natur

Mark och vegetation

Inom planområdet finns byggnader, asfalterade vägar, stenlagda ytor och gräsmattor. Vegetationen utgörs av uppvuxen trädgård.

Söder och öster om planområdet finns lövskogsområden med inslag av äldre träd vilket innebär att arter knutna till denna typ av miljö kan förekomma inom planområdet.

Landskap och rekreation

Längs med Veåns båda sidor finns en tät växtlighet som fungerar som skydd för djur och som kan underlätta för arters förflyttning i landskapet. Området närmast Veån ingår inte i denna detaljplan.

Ekosystemtjänster

Ekosystemtjänster definieras som ”ekosystemens direkta och indirekta bidrag till människors välbefinnande”. Det innebär allt det positiva som vi människor får från naturen och som bidrar till vår välfärd och livskvalitet. Ekosystemtjänsterna brukar delas in i fyra grupper:

Försörjande ekosystemtjänster är de materiella nyttor som naturen levererar och som är helt nödvändiga för vår möjlighet att överleva. Exempel på försörjande ekosystemtjänster är matproduktion, dricksvatten och produktion av material.

Reglerande ekosystemtjänster tryggar och förbättrar vår livsmiljö genom att reglera och minska oönskade effekter. Exempel på reglerande ekosystemtjänster är rening av luft och vatten samt pollinering.

Kulturella ekosystemtjänster är sådant som direkt påverkar vår hälsa och vårt välbefinnande. Naturen har en stor förmåga att få oss att må bättre, både fysiskt och mentalt. Exempel på kulturella ekosystemtjänster är kulturarv, hälsa och pedagogik och kognitiv utveckling.

Stödjande ekosystemtjänster som möjliggör samhällets och ekosystemens funktion. Exempel på stödjande ekosystemtjänster är biologisk mångfald, fotosyntes och jordbildning.

Ett grönt inslag i samhället kan bidra med flera olika ekosystemtjänster samtidigt. Ett äppelträd till exempel bidrar bland annat med luftrening, skugga och pollinering (reglerande), äpplen (försörjande), hälsa och inspiration (kulturella) och fotosyntes (stödjande).

Inom planområdet finns idag reglerande ekosystemtjänster i form av gräsytor som har en renande effekt för dagvatten samt uppvuxna träd som bidrar till skugga och luftrening. Anslutande grönområden ger möjlighet till närrekreation vilket är en kulturell ekosystemtjänst som kan bidra positivt till människors hälsa.

Dagvatten

Planområdet är en del av två avrinningsområden som båda avleds via Veån (Skörvallabäcken) och vidare till Skörvallaviken. Avrinningsområdena har en area på ca 2,70 km² respektive 8100 m². Ytliga rinnvägar återfinns norr och väster om bebyggelsen inom planområdet, längs med befintligt gång- och cykelstråk samt inne på gården. Avrinning från planområdet sker söderut mot Veån, vidare till Skörvallaviken som är slutlig recipient.

Strandskydd

Planområdet ligger i direkt anslutning till Veån och stora delar av området ligger inom 100 meter från strandlinjen och omfattas därför av generellt strandskydd enligt 7 kapitlet i miljöbalken.

Veån är i detta läge omledd från sitt naturliga läge. Detta gjordes i samband med att platsen i slutet av 1970-talet bebyggdes med ett äldreboende. Den del av planområdet som omfattas av strandskydd är sedan dess bebyggt och till övervägande del ianspråktaget för byggnader, parkering, vägar och gång- och cykelvägar. En mindre zon längs planområdets östra gräns är inte bebyggd utan utgörs av grönska med träd, buskar och berg i dagen. Inom detta område finns en gångstig som leder vidare till skogsområdet söder om Veån.

Hälsa och säkerhet

Buller

Planområdet påverkas inte av omgivningsbuller från trafik eller verksamheter på ett sådant sätt att de allmänna råden om omgivningsbuller utomhus vid bostadsplanering riskeras att överskridas. Planområdets topografiska förhållanden innebär att trafikbuller från väg 158 inte ger upphov till bullernivåer invid fasad eller på uteplats som riskerar att överskrida gällande riktvärden. Detta resonemang stöds av den bullerutredning som gjordes i samband med detaljplanen för bostadsområdet nordväst om nu aktuellt planområde (Norconsult 2016-04-06).

Potentiellt buller från närliggande panncentral är reglerat genom nuvarande tillstånd för verksamheten och innebär inte en risk för att riktvärdena överskrids.

Risk för översvämning

Veån är utredd med avseende på flöden och översvämning. Utredningen visar att planområdet inte ligger i riskzon för översvämning vid ett 100-årsregn.

Inom planområdet finns några lågpunkter som vid skyfall riskerar att samla vatten.

Risk för erosion

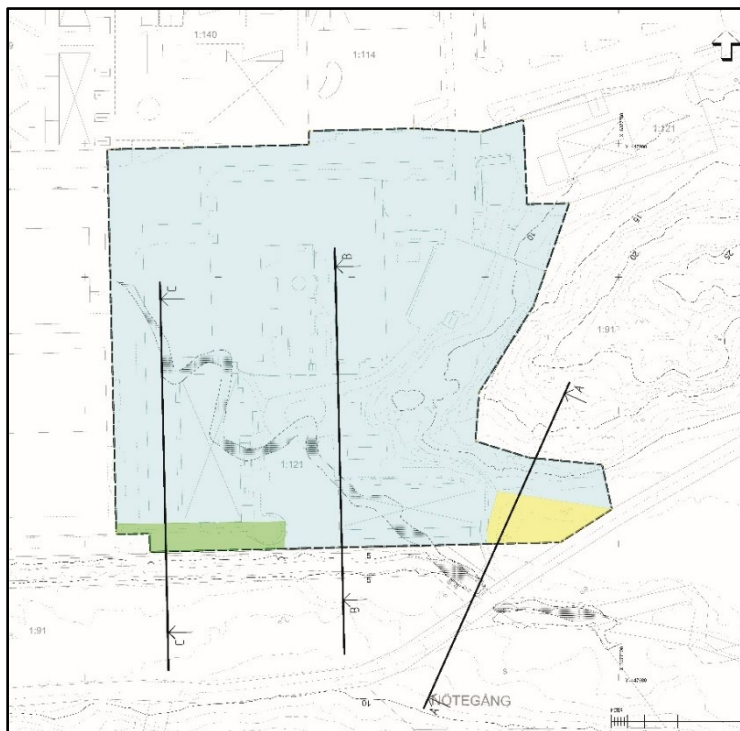
Bäcken, Veån, som rinner söder om planområdet har tidigare varit utsatt för relativ kraftig erosion vilken idag bedöms ha avstannat. För att inte erosionen ska ta fart igen måste det tillses att flödena i bäcken inte ökas genom ökad avledning av dagvatten. Det är mycket tydligt att det är tillskottet från dagvattenutloppet ($\phi=1400$ röret) som orsakat tidigare erosion. Den geotekniska utredningen rekommenderar att befintliga utlopp erosionssäkras då de sedan tidigare underminerats. Kommunen har därför låtit utföra erosionssäkring av dessa utlopp.

Risk för skred

En geoteknisk utredning har genomförts. För området öster om befintlig byggnad i ett plan, sektion A i figur 3, uppnås vid nuvarande förhållanden erforderlig säkerhet för *annan mark* (gångväg, gräsyta etc.), alternativt ny exploatering om lastbegränsning införs. Om befintlig jordvall schaktas av uppfyller marken kraven för exploatering vid upp till 10 kPa tillkommande marklast. Området är markerat med gul skraffering i figur 3.

Stabilitetsberäkning i sektion C visar att marken inom sydvästra delen av detaljplanen har för låg säkerhet mot skred för att tillåta exploatering fram till detaljplanegränsen. Inom ett område utmed den södra detaljplanegränsen får ingen permanent last påföras marken. Byggnation bör undvikas inom denna del av planen men marken har tillfredsställande stabilitet under rådande användningsförhållanden med gräsytor, gångstråk och den skötsel som därvid erfordras. Området är markerat med grön skraffering i figur 3.

I övrigt visar beräkningarna på att stabiliteten är tillfredsställande för exploatering vid upp till 10 kPa tillkommande marklast. Området är markerat med blå skraffering i figur 3.



Figur 3. Den geotekniska utredningen har undersökt stabiliteten i tre sektioner inom planområdet. (Norconsult, 2022-11-14)

Risk för ras

En bergteknisk utredning har genomförts. Inga slänter med risk för blocknedfall finns inom eller i anslutning till planområdet och befintliga slänter bedöms som långsiktigt stabila.

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 i 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 eftersom en brandpost finns i direkt anslutning till planområdet, vid infarten till området.

Radon

Enligt kommunens kartdatabas ligger planområdet inom lågriskområde för radon. Enligt den geotekniska utredningen, Norconsult 2022-11-14, visar mätningar och beräkningar att radiumhalten inte överstiger 60 Bq/kg, vilket är gränsvärdet för normalradon, i någon av de sex mätpunkterna.

Förorenad mark

Planområdet innehåller inga potentiell förorenade områden enligt Länsstyrelsens kartskit men angränsar till en panncentral där verksamheten är reglerad i ett tillstånd. Tillståndet är förenat med villkor för bland annat föroreningar och buller.

Historiskt har platsen varit en del av ett större odlingslandskap. I slutet av 70-talet byggdes ett äldreboende på platsen och i samband med det också den angränsande panncentralen. Inledningsvis eldades där med olja men numera sker uppvärmningen primärt genom eldning av pellets. En oljecistern finns kvar som reserv. Den är placerad inomhus och är invallad.



Figur 4. Flygfotografi från 1971 som visar hur området var en del av jordbrukslandskapet.

I samband med framtagandet av en detaljplan för bostäder norr om nu aktuellt planområde gjordes en miljöteknisk markundersökning. Undersökningen påvisade förhöjda halter av PAH i fyllnadsmassor där det tidigare legat en skola. En kompletterande undersökning (Norconsult, 2016-04-20) visade att föroreningen var lokal både i djupled och i plan och åtgärdades i samband med byggnation. Bedömningen är att det inte finns någon risk för föroreningar inom planområdet.



Figur 5. Från Kompletterande miljöteknisk markundersökning, Norconsult 2016-04-20. Figuren visar var en lokal förekomst av förorening i fyllnadsmassor påträffades och sanerades.

Geotekniska förhållanden

I samband med detaljplanen har en geoteknisk utredning tagits fram (Norconsult 2022-11-14). Jordlagren inom hela området består av torrskorpelera (1 – 2 meter) och lösare lera (2 – 30 meter) ovan friktionsjord och berg. Vid ytan ligger fyllnadsmassor till ett djup om cirka 0,5 meter. Tidigare utförda belastningsförsök av leran på upptagna prover visar på normal- till något överkonsoliderad lera. Det innebär att i princip all uppfyllnad leder till sättningar. Då lermäktigheten ökar snabbt ut från höjdpartiet i öster finns även risk för differenssättningar om jorddjupen varierar under bebyggelse/anläggning.

Hydrologiska förhållanden

Enligt den geotekniska utredningen (Norconsult 2022-11-14) ligger den övre grundvattenytan i underkant torrskorpelera, vilket motsvarar 1 – 1,5 meter under befintlig markyta. Denna nivå är uppmätt i tidigare undersökningar genom skruvborrhål. Vid nu utförd undersökning var skruvborrhålen, med borrhjup mellan 1,3 och 3 m djup, torra. Borrhålen är vid den senaste undersökningen gjorda i närheten av bäcken. Det är troligt att ledningsgraven som finns i detta område bidrar till utdränering och därmed en lägre grundvattenyta i anslutning till bäcken.

Social hållbarhetsanalys

Särö centrum är en viktig nod i en förhållandevis mycket välmående ort. Här finns bland annat skola, idrottsområde, vård- och omsorgsboende, vårdcentral, livsmedelsbutik och kommersiell service. Här finns också en busstation med kollektivtrafik till Kungsbacka och till Göteborg.

Särö som ort domineras av villabebyggelse men under senare år har det i centrum byggts flerbostadshus, både med bostadsrätter och hyresrätter. Andelen hyresrätter inom orten är dock fortfarande mycket liten i förhållande till andelen äganderätter. Detta ger orten en förhållandevis homogen befolkning med hög inkomst- och utbildningsnivå.

Trots ett välutbyggt vägnät för gående och cyklister tenderar den bebyggelse som tillkommit under senare år att bilda barriärer. Avsaknad av skyltar innebär en otydlighet, särskilt som besökare, vart du kan gå och cyklar för att ta dig fram till olika målpunkter.

Särö centrum saknar nästan helt allmänna platser för gemensam utevistelse. För yngre barn som inte går i förskola eller skola är detta extra tydligt då samtliga lekplatser tillhör dessa verksamheter och således inte är tillgängliga dagtid.

Av den service som finns i centrum är det endast livsmedelsbutiken och gymmet som är öppen kvällstid. Detta kan påverka den upplevda tryggheten i centrum och i området runt busstationen.

Bebyggelseområden

Befintlig bebyggelse

Planområdet är i sin helhet bebyggt och ianspråktaget för äldreboende, servicelägenheter, grönytor, parkeringsplatser och gång- och cykelstråk. Byggnaderna är i mellan en och två våningar. Byggnaden som tidigare användes för äldreboende har källare.

Service

Kommersiell och kommunal service

I närheten av planområdet finns kommunal service i form av skola, förskola, idrottshall, fotbollsplaner och en skatepark. En bit bort ligger också ett vård- och omsorgsboende. Kommersiell service finns i form av bland annat livsmedelsbutik och café. Här finns också en vårdcentral.

Gator och trafik

Biltrafik

Planområdet ligger vid Furubergsvägen som ansluter till cirkulationsplatsen vid Västra Särövägen, väg 955, som ingår i det funktionellt prioriterade vägnätet. Öster om Västra Särövägen ligger Säröleden, väg 158, som är en mötesfri länsväg som leder till Göteborg och Kungsbacka. Även väg 158 ingår i det funktionellt prioriterade vägnätet. Vägarna vid planområdet (Särö centrumväg och Furubergsvägen) är kommunala vägar och Västra Särövägen och Säröleden är statliga vägar. Furubergsvägen och vägarna i närheten har en hastighetsgräns på 40 km/h, Västra Särövägen har en hastighetsgräns på 40 - 50 km/h och Säröleden 80 – 90 km/h. Enligt mätningar från Trafikverkets flödeskarta från 2016 uppgick trafikmängderna på Västra Särövägen till 4 650 fordon.

Gång- och cykeltrafik

I direkt närheten till planområdet finns flera kombinerade gång- och cykelstråk samt några områden med trottoarer. Från planområdet nås både skola och idrottsplatsen väster om och idrottsanläggningen på östra sidan om väg 158 via kombinerad gång- och cykelbana. För gående finns trottoarer som når busstationen och livsmedelsbutiken norr om planområdet men som cyklist får du samsas med bilarna.

Parkering

Inom planområdet finns idag 18 parkeringsplatser för bilar. Behovet av parkering för bilar och cyklar som uppstå till följd av detaljplanen måste lösas inom planområdet. För att underlätta för transport med cykel är det viktigt att erbjuda väderskyddad cykelparkering i anslutning till entréer. Det ska finnas en plats för cykel per boende i förråd och en plats per lägenhet i anslutning till entré.

Utgångspunkten för planområdet är att det ska finnas 1,0 parkeringsplatser för bil per lägenhet. Parkeringstalet 1,0 förutsätter mobilitetsåtgärder i form av exempelvis gratis provåkarkort för kollektivtrafik till nyinflyttade. Övriga mobilitetsåtgärder finns beskrivna i Parkeringsutredning (Trendie, 2023-04-25). Undantaget är åtgärden att avsätta två

parkeringsplatser för bilpool då detta förutsätts kunna lösas i samband med att en bilpool eventuellt upprättas.

Parkeringsstalet kan minskas ytterligare av åtgärder som främjar mobilitet på annat sätt än med egen bil. Det kan exempelvis handla om att fastighetsägaren organiserar en bilpool som de boende erbjuds medlemskap i. Dessa mobilitetsåtgärder kan minska behovet av bilparkering inom området. Det är kommunen som bedömer hur mycket en mobilitetsåtgärd påverkar parkeringsstalet.

Kollektivtrafik

Kollektivtrafiken i Särö består av busstrafik. Två busshållplatser finns på cirka 200 meters avstånd från planområdet, Särö skola och Särö centrum, som bör anses väl utbyggda med sittplatser samt vind- och regnskydd. Ifrån dessa går linje 720 till Kungsbacka Centrum, restid 25 minuter, samt X3 mot Göteborg, restid 44 minuter till Polhemsplatsen. Båda går var 30 minut på vardagar och en gång i timmen på helger, med ett undantag på vardagar 07:00-08:00 då X3 går fyra gånger under en timme. Den fordonstyp som körs idag ger plats till 40 sittande och 15 stående resenärer.

Väg 158 är utpekad som ett mycket starkt kollektivtrafikstråk Kungsbacka – Särö – Göteborg och på sikt kan förutsättningarna för kollektivt resande läng med stråket komma att förbättras. En attraktiv kollektivtrafik påverkar parkeringsbehovet.

Teknisk försörjning

Dagvatten

Planområdet är en del av två avrinningsområden som båda avleds via Veån och vidare till Skörvallaviken. Avrinningsområdena har en area på ca 2,70 km² respektive 8100 m². Ytliga rinnvägar återfinns norr och väster om bebyggelsen inom planområdet, längs med befintligt gång- och cykelstråk samt inne på gården. Avrinning från planområdet sker söderut mot Veån och vidare till Skörvallaviken som är slutlig recipient.

Inom planområdet återfinns ett antal dagvattenledningar som går både genom området samt norr och öster om planområdet. Ledningarna är i betong och har en dimension på 1400 mm respektive 600 mm. Inom planområdet finns ett antal rännstensbrunnar samt en linjeavvattning vid nedfart på norra husets östra sida. Stuprör från byggnader leddes ner i marken.

Ingen dagvattenfördröjning återfinns inom detaljplanområdet men däremot finns en fördröjningsanläggning väster om planområdet. Avledning av dagvatten från fastigheten sker främst via ledningar till recipienten Veån.

Vatten och avlopp

Huvudledningar för kommunalt vatten och avlopp finns i anslutning till planområdet.

Brandvattenförsörjning

Närmaste brandvattenpost ligger i direkt anslutning till planområdet, vid infarten i nordöst.

Värme

Inom området finns det möjlighet att ansluta sig till fjärrvärme.

El och tele

Inom planområdet finns ledningar under mark för el och tele/bredband (Skanova, Ellevio och Kungsbacka bredband).

Bredband

Anslutningspunkt för bredband finns i anslutning till planområdet.

Avfall

Närmsta återvinningsstation finns i Kullavik, cirka 3,7 kilometer bilvägen från planområdet.

Konsekvenser

Fastigheter och rättigheter

Nedan framgår de fastigheter och rättigheter som berörs av detaljplanen, eller eventuellt kan komma att beröras av detaljplanen.

Fastighet/Rättighet	Konsekvens
Nötegång 1:91	Säljer mark inom planområdet till Nötegång 1:121, cirka 580 kvadratmeter.
Nötegång 1:121	Förvärvar mark inom planområdet från Nötegång 1:91, cirka 580 kvadratmeter.
Officialservitut, väg. Aktnummer 1384-88/28.1 och 1384-88/28.2	Hela den upplåtta yta för servituten kommer genom fastighetsreglering att överföras från Nötegång 1:121 till förmånsfastigheten Nötegång 1:91. Servituten kommer därmed att tas bort vid lantmäteriförrättningen.
Avtalsservitut, kraftledning. Aktnummer 13-IM2-70/10218.1. Till förmån för Yngered 1:33.	Ledningen bedöms inte påverkas av ny detaljplan. Det är upp till exploatören och ledningshavaren att komma fram till om ledningen kan vara kvar i nuvarande läge eller om den behöver flyttas inom fastigheten och då teckna ett nytt servitut.
Avtalsservitut, kraftledning. Aktnummer D202000014762:1.1. Till förmån för Hammerö 14:3.	Ledningen bedöms inte påverkas av ny detaljplan. Det är upp till exploatören och ledningshavaren att komma fram till om ledningen kan vara kvar i nuvarande läge eller om den behöver flyttas inom fastigheten och då teckna ett nytt servitut.
Nyttjanderätt, för ändamål skolskog. Ej inskriven rättighet.	Del av ytan kommer att överföras från Nötegång 1:91 till Nötegång 1:121. Nytt avtal kommer att tecknas med en uppdaterad avtalskarta utan den överförda ytan.

Natur

Markanvändning och markförhållanden

Detaljplanen säkerställer ytor för gemensam utevistelse som lämpar sig väl för grönska. Även lägenheter i markplan kan ges tillgång till privata uteplatser med trädgårdsodling. Längs med gång och cykelstråk finns plats för exempelvis trädplantering som kan fungera som grön infrastruktur. Sammantaget är bedömningen att den markanvändning som detaljplanen möjliggör för innebär en positiv inverkan på naturmiljön inom området.

Grönområde

Den täta växtligheten längs med Veåns båda sidor påverkas inte av detaljplanens genomförande. Denna gröna infrastruktur ligger inom allmän plats, natur, och inom en fastighet som kommunen äger och förvaltar. Kommunen har alltså rådighet över området och dess funktion för djurlivet. Grönområdet längs med Veån kommer även fortsättningsvis att fungera som skydd för djur och underlätta för arters förflyttning i landskapet.

Landskapsbild

Detaljplanen påverkar landskapsbilden genom att tillåta högre byggnader än de som finns inom området idag. Nya byggnader kan uppföras med samma nockhöjd som inom angränsande detaljplan norr om vilket innebär 17 meter. Bedömningen är att påverkan är mycket liten eftersom planområdet ligger integrerat i en befintlig centrumbebyggelse, har stöd i landskapet genom den kuperade terrängen öster och söder om samt följer tillåten nockhöjd i angränsande detaljplan.

Naturvärden och biologisk mångfald

Livsvillkoren på land och i vattnet för växter och djur förändrades i samband med omledningen av Veån på 70-talet och den bebyggelse som skedde i samband med detta. Veåns södra strand ansluter dock till ett större sammanhängande skogsområde med påtagligt naturvärde, vilket är positivt för växt och djurliv. Nu aktuell detaljplan innebär inte någon förändring av detta förhållande.

Miljö

Ställningstagande 4 kap. 33 b § plan- och bygglagen (2010:900)

Kommunen har för aktuell detaljplan gjort en undersökning av miljöpåverkan enligt Plan- och bygglagen 4 kap. 34 § och Miljöbalken 6 kap. 11 §. Vid undersökningen konstaterades att ett genomförande av planen inte innebär betydande miljöpåverkan, varför en miljöbedömning med särskild miljökonsekvensbeskrivning inte har gjorts. Motivet till ställningstagandet grundas på den analys som redovisas i undersökningen (Kungsbacka kommun, 2022-11-24) samt aktuellt underlagsmaterial. Någon miljökonsekvensbeskrivning, enligt 4 kap 34§ PBL behöver därför inte upprättas.

Strandskydd

Generellt strandskydd om 100 meter från Veåns strandlinje återinträder inom delar av planområdet då den nuvarande detaljplanen ersätts med en ny. Ett genomförande av nu aktuell ny detaljplan för bostäder inom området förutsätter att strandskyddet upphävs inom stora delar av planområdet.

Genom tidigare och nu gällande detaljplan har området till största del tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften. Här finns byggnader, parkering, vägar och gång- och cykelvägar. Inom detta område upphävs strandskyddet genom bestämmelse i detaljplanen.

Längs planområdets södra gräns finns ledningar i mark för vatten och spillvatten. Området är i detaljplanen markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar. Större delen av detta

område är ianspråktaget som trädgård och miljö för gemensam utevistelse och saknar därför betydelse för strandskyddets syften. Inom denna zon upphävs strandskyddet genom bestämmelse i detaljplanen.

I planområdets östra del finns en zon som inte på ett tydligt sätt tagits i anspråk och därför kan ha betydelse för strandskyddets syften. Området ligger inom kvartersmark enligt nuvarande detaljplan men utgör en kuperad del av fastigheten. Eftersom planområdet tidigare varit bebyggt med ett äldreboende kan det antas att området på grund av sin terräng inte utgjort en funktionell del av miljön för utevistelse och därför inte tagits i anspråk. Nu föreslagna användning av planområdet för bostäder ställer krav på tillgång till miljöer för gemensam utevistelse med exempelvis bänkar, sittgrupper och odlingar för de som bor inom detaljplanen. Det är kommunens bedömning att den östra, idag inte ianspråktagna, delen av planområdet kan användas för närrekreation på detta sätt och att denna användning kan ske inom strandskyddat område. Delar av planområdet, se Figur 6, kommer därför omfattas av strandskydd efter att denna detaljplan fått laga kraft.

Det är kommunens bedömning att en detaljplan för bostäder inom området inte strider mot strandskyddets syfte att långsiktigt trygga förutsättningarna för allmänhetens friluftsliv och att bevara goda livsvillkor på land och i vatten för djur- och växtlivet. Större delen av planområdet har inte varit tillgängligt för friluftsliv sen slutet av 1970-talet. Nu aktuell detaljplan innebär inte någon förändring. Veåns strandkant påverkas inte av detaljplanen och kan därför även fortsättningsvis vara del av en grön infrastruktur. Förutsättningarna för djur- och växtliv kopplat till vattendraget ändras inte.



Figur 6. Strandskydd inträder inom område med blå skraffering.

Dagvatten

Dagvattenhantering inom detaljplanområdet har som primärt syfte att rena dagvatten även om anläggningar för detta ändamål ofta också har en fördröjande effekt. Detaljplanen möjliggör för rening av dagvatten från parkeringsplatser inom planområdet innan det når recipienten Veån.

Genomförd dagvattenutredning föreslår lokala dagvattenanläggningar i anslutning till planerade parkeringsplatser i form av biofilter. Anläggningarna är dimensionerade för lägre inflöden där det är det föroreningskoncentrerade dagvattnet, så kallade "first flush" som leds till anläggningen. På så sätt erhålls en god reningseffekt sett på årsbasis. Högre flöden leds förbi (bypass) anläggningen direkt till ledningsnät och recipient. Tre biofilter föreslås och den totala ytan som krävs för de tre anläggningarna är 42 m². I tillägg till reningen har anläggningen en tillgänglig total utjämningsvolym om 28 m³. Beräkningarna grundas på standard/rekommenderad utformning enligt StormTac Web så som ytbehov av tillrinningsarea, jordlagerdjup och nivå på bräddbrunn med mera.

Enligt dagvattenutredningen kan det framtida dagvattenflödet från planområdet komma att öka med 60 l/s, från dagens 240 l/s till 300 l/s. Ökningen är 25 % vilket motsvarar den klimatfaktor som använts vid beräkningen. Ökningen beror inte på exploateringen utan kan förväntas ske även med nuvarande användning. Andelen hårdgjord yta inom planområdet förväntas inte att öka nämnvärt genom exploateringen. Genom att tillföra anläggningar för rening av dagvatten kommer tvärt om flödet att påverkas nedåt med den fördröjande effekt som reningsanläggningarna har. Sammantaget gör kommunen bedömningen att en exploatering inom området inte riskerar att öka flödet av dagvatten till Veån på ett sådant sätt att risken för erosion ökar.

Skyfallshanteringen bedöms inte påverkas negativt av planens genomförande då befintligt skyfallsstråk går väster om byggnaderna i planen och avledning sker via befintlig gata som kommer finnas kvar i samma utformning även efter planens genomförande.

Miljökvalitetsnormer

Luft

Detaljplanen innehåller inga direkta åtgärder som påverkar luftmiljön. En viss ökning av trafik kommer att uppstå. Området har god tillgänglighet till kollektivtrafik vid Särö centrum. Bedömningen är att samtliga luftföroreningsnivåer underskrider miljökvalitetsnormen med god marginal.

Vatten

Med den föreslagna dagvattenhanteringen beräknas lägre föroreningshalter och föroreningsmängder från planområdet efter exploatering än innan exploatering. Planområdet bedöms, förutsatt att föreslagna åtgärder för rening av dagvatten genomförs, således inte hindra vattenförekomsten från att uppnå MKN.

Hälsa och säkerhet

Risker och störningar för människor och miljö

Bedömning har gjorts att det inte föreligger någon risk för bullernivåer inom planområdet som överskrider gällande riktvärden.

Det exploatören som ansvarar för att de av riksdagen fastställda riktvärdena enligt förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader inte överskrids.

Översvämning

Det föreligger inte någon risk för översvämning av planområdet vis skyfall eller förhöjda flöden i Veån.

Erosion

Tidigare kraftig erosion i bäcken är kopplad till det dagvatten som avleds via ledningar genom planområdet med utlopp i bäcken. Det finns inte någon pågående erosion men om avledningen av dagvatten via ledningarna ökar riskerar att erosionen tar fart igen. Dagvatten inom hela planområdet avleds redan idag via dessa ledningar.

Detaljplanen innebär en viss ökning av dagvatten från området. Ökningen beror på ökade regnmängder till följd av klimatförändringar. Från nuvarande användning till den användning som detaljplanen möjliggör förväntas dagvattenflödena att öka med 25% vilket motsvarar klimatfaktorn som använts vid beräkning av teoretiska framtida flöden. Dagvatten från parkeringar kommer att ledas till reningsanläggning genom yttlig avrinning vilket i sig kan ha en fördröjande effekt. Ökningen av dagvatten till ledningssystemet är därför mycket begränsad och kommunen bedömer att risken för erosion i bäcken till följd av detaljplanen är mycket liten.

Skred

Detaljplanens intentioner är genomförbara med hänsyn till säkerheten mot skred förutsatt att rekommendationerna i den geotekniska utredningen följs. Detaljplanen reglerar var ny bebyggelse får uppföras samt begränsar tillkommande marklast. Detaljplanen reglerar också att tyngre byggnader ska grundläggas genom pålning.

Ras

Det föreligger inte någon risk för bergras och blocknedfall som kan påverka området för detaljplanen, inga åtgärder krävs under rådande förhållanden.

Sociala konsekvenser

Detaljplanen möjliggör för ytterligare bostäder i Särö centrum. Det är det kommunala bostadsbolaget som äger och förvaltar byggnaden och deras plan är att byggnaden ska iordningställas för hyresrätter. Hyresrätter innebär en positiv komplettering till bostadsutbudet i Särö vilket kan påverka mångfalden på orten i en bra riktning.

De nya bostäderna ligger nära både kommunal och kommersiell service samt kollektivtrafik vilket underlättar vardagslivet för de som bor där. Detaljplanen och genomförandet av den

kan tydliggöra naturstigen till skogsområdet söder om planområdet. Fler människor kan då leta sig ut i naturen för rekreation i vardagen.

Detaljplanen innebär att fler människor bor i Särö centrum vilket i sin tur leder till att fler människor rör sig i området, dagtid och kvällstid. Detta kan påverka den upplevda tryggheten på ett positivt sätt. Bostäder i nära anslutning till allmänna gång- och cykelstråk kan också öka tryggheten på dessa platser.

Detaljplanen har en begränsad påverkan på ökad mobilitet i Särö. Genom att öppna upp det idag slutna kvarteret i öst-väsligt riktning kan gående välja att passera genom bostadskvarteret istället för att gå runt det.

Detaljplanen säkerställer ytor för gemensam utevistelse för både barn och vuxna vilket kan öka den sociala samvaron och känslan av tillhörighet och därigenom trygghet. På de gemensamma ytorna kan exempelvis en bra miljö för lek iordningställas. Närheten till skogen och skogslek är också påtaglig.

Riksintresse

Rörligt friluftsliv

Området utgörs av riksintresse för rörligt friluftsliv enligt miljöbalken 4 kap. Detaljplanens genomförande innebär en utveckling av befintlig tätort. Riksintresse för rörligt friluftsliv innebär därför inte något hinder.

Detaljplanens genomförande kan dock få en positiv inverkan på den upplevda tryggheten längs med de gång- och cykelstråk som passerar området. Detaljplanen kan också tydliggöra entrén till skogsområdet öster om planområdet som genom stigsystem ansluter till det större skogsområdet söder om Veån. Detaljplanen kan på så sätt verka främjande för friluftslivet.

Högexploaterad kust

Planområdet omfattas av riksintresse för högexploaterad kust enligt miljöbalkens 4 kap. Detaljplanens genomförande innebär en utveckling av befintlig tätort. Förbud mot påtaglig skada gäller därför inte.

Natura 2000

Planområdet ligger cirka 1,5 kilometer från Sandsjöbacka Naturreservat och cirka 2,5 kilometer från naturreservatet Särö Västerskog som omfattas av Natura 2000. Detaljplanens genomförande bedöms inte påverka miljön inne i området för Natura 2000 i Sandsjöbacka eller Särö Västerskog.

Trafik

Motortrafik

En trafikutredning har gjorts, Afry 2022-10-13, som visar att den trafikstring som detaljplanen ger upphov till har en försumbar effekt på den statliga vägen 158. Inga åtgärder behöver vidtas utöver ordinarie långsiktig planering för hållbart och säkert resande.

Gång- och cykeltrafik

Befintliga gång- och cykelstråk som passerar planområdet i den norra och västliga delen är oförändrade. Detaljplanen möjliggör för nya anslutningar till dessa vägar för att underlätta användning av cykel och öka möjligheten till gena gångvägar till och från planområdet.

Parkering

Inom detaljplanen förutsätts behovet av parkering för bil för boende inom området att tillmötesgås genom att parkeringsplatser ordnas inom planområdet. Detaljplanen har utrett förutsättningen för att iordningställa 67 parkeringsplatser för bil.