



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

Genomförande av samråd

Byggnadsnämnden beslöt den 10 augusti 2017, § 238, att genomföra samråd för detaljplan för bostäder inom Nötegång 1:121 m fl.

Detaljplaneförslaget har varit utställt för samråd i Stadshuset i Kungsbacka under tiden 9 - 31 maj 2023. Samrådet har kungjorts på kommunens digitala anslagstavla. Planförslaget har också varit tillgängligt på kommunens hemsida www.kungsbacka.se/aktuella projekt.

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

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

Under samrådstiden inkom 20 skrivelser. Inkomna synpunkter berör bland annat strandskydd, skredrisk och hur kommande bebyggelse kan påverka boende i närområdet.

Samhällsbyggnadskontoret har bedömt att planförslaget ska revideras. Revideringen innebär att strandskyddet inte upphävs inom hela planområdet, så som föreslogs i samrådet. Plankarta och planbeskrivning har uppdaterats.

Framförda synpunkter har i övrigt kunnat beaktas genom mindre ändringar, kompletteringar och förtydliganden i planhandlingen.

Inkomna synpunkter och förvaltningens kommentarer

Inkomna synpunkter har sammanfattats nedan. Personnamn anges inte. Samtliga synpunkterna finns tillgängliga på Samhällsbyggnadskontoret. Länsstyrelsens yttrande bifogas.

Statliga och regionala myndigheter

1. Länsstyrelsen

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap 10 § plan- och bygglagen (PBL) och nu kända förhållanden att ett antagande av en detaljplan enligt förslaget kan komma att prövas. Detta eftersom det saknas underlag att bedöma strandskyddsfrågan, risken för förorenad mark och risken för erosion.

Strandskydd

Länsstyrelsen delar kommunens uppfattning att strandskyddet inom stora delar av planområdet kan upphävas med stöd av det skäl som angetts i planhandlingarna, dvs att området är ianspråktaget på så sätt att det saknar betydelse för strandskyddets syfte. Detta förhållande stämmer dock inte för de östra och sydöstra delarna där det av ortofoto från 2022 framgår att dessa inte är ianspråktagna. Kommunen behöver därför ange ett annat skäl för ett upphävande av strandskyddet här. Kommunen behöver också beskriva natur och friluftsvärden här samt varför intresset av att ta området i anspråk väger tyngre än strandskyddsintresset. Det bör även beskrivas behovet av att upphäva strandskyddet här, eftersom det enligt plankartan mestadels kommer att vara prickmark som inte får bebyggas.

Vidare skriver länsstyrelsen att det i planbeskrivningen på sidan 11 anges att strandskyddet upphävs inom kvartersmark med beteckningen a1. På plankartan anges dock beteckningen a2. Detta behöver korrigeras så att beteckningarna stämmer överens.

Kommentar: Områden där strandskyddet föreslås att upphävas har justerats. Planbeskrivningen har kompletterats med de beskrivningar och avvägningar som länsstyrelsen efterfrågar kring strandskydd. Beteckningen a₂ har ändrats i planbeskrivningen.

Förorenad mark

Länsstyrelsen anser att underlaget i planbeskrivningen inte är tillräckligt för att avgöra ifall marken är lämplig för bostäder eller inte med avseende på förorenad mark.

Kommentar: Planbeskrivningen har kompletterats med efterfrågad information och klagoranden kring frågan förorenad mark.

Erosion

Länsstyrelsen anser att risken för erosion inte är tillräckligt utred med avseende på ökade dagvattenflöden till följd av planerad utbyggnad inom området.

Kommentar: Enligt genomförd dagvattenutredning beror en ökning av dagvattenflöden från planområdet, till följd av exploateringen, enbart på klimatfaktorn som använts för att räkna fram ett teoretiskt värde på framtida dagvattenflöden. Det faktiska dagvattenflödet fördröjs dessutom i de reningsanläggningar för dagvatten som exploateringen behöver. Det teoretiska dagvattenflödet tar inte hänsyn till denna fördröjning. Planbeskrivningen har förtydligats kring de faktiska konsekvenserna av detaljplanen, både under avsnitt *Dagvatten* och *Erosion*.

Länsstyrelsen ger följande råd enligt 2 kap. PBL

Sociala frågor

I den sociala konsekvensanalysen framgår inte vilka som bor i Särö idag eller vilket bostadsutbud som finns på orten. Det är positivt om tillkommande bostäder kan komplettera orten om det är någon boendeform eller bostadsstorlek som saknas.

Kommentar: Noteras

2. Lantmäteriet

Lantmäteriet noterar att samtliga fastighetsgränser inom planområdet och gränser som sammanfaller med planområdesgränsen är inlagda med 0,3 eller 1 meters lägesosäkerhet i digitala registerkartan. Lantmäteriet vill därför uppmana kommunen att, om detta inte redan skett, klarlägga gränsernas läge och anpassa planen efter eventuella justeringar av grundkartan. Om någon gräns konstateras vara juridiskt oklar bör en fastighetsbestämning ske innan planen antas.

Planbeskrivningen bör vidare redovisa hur befintliga detaljplaner påverkas om planförslaget antas och får laga kraft. Detta i syfte att underlätta förståelsen för de som inte är insatta i hur systemet med detaljplaner fungerar.

Beskrivningen av planens fastighetsrättsliga genomförande är bra och informativ. I stycket med redogörelsen för gemensamhetsanläggningar på sidan 13 så skulle det också kunna anges som ett exempel att vid en eventuell indelning av kvartersmarken i flera fastigheter så kan in- och utfartsvägen komma att bli föremål för gemensamhetsanläggning eftersom det endast finns en möjlig in- och utfart till kvartersmarken från den kommunala gatan.

Kommentar: En grundkarta kommer att upprättas inför granskning. Kommunen har granskat förrättningsakterna för de berörda fastigheterna och konstaterat att dessa håller hög noggrannhet genom att de är upprättade antingen i Sweref 99 eller i Kungsbacka koordinatsystem i vilket det inte heller finns några oklarheter angående noggrannheten.

I övrigt kompletteras planbeskrivningen med information enligt lantmäteriets råd.

3. Statens geotekniska institut

Statens geotekniska institut anser att detaljplanen bör säkerställa att mängden dagvatten som tillförs bäcken från planområdet inte innebär en ökning av flödet. Ett ökat flöde i bäcken kan starta erosion och därmed öka förutsättningarna för skred.

Kommentar: Enligt genomförd dagvattenutredning beror en ökning av dagvattenflöden från planområdet, till följd av exploateringen, enbart på klimatfaktorn som använts för att räkna fram ett teoretiskt värde på framtida dagvattenflöden. Det faktiska dagvattenflödet fördröjs dessutom i de reningsanläggningar för dagvatten som exploateringen behöver. Det teoretiska dagvattenflödet tar inte hänsyn till denna fördröjning. Planbeskrivningen har förtydligats kring de faktiska konsekvenserna av detaljplanen, både under avsnitt *Dagvatten* och *Erosion*.

4. Trafikverket

Trafikverket uppmärksammar i sitt yttrande sina tidigare synpunkter på den omfattande planering av bostäder som kommunen har valt att göra i Särö. Särö är inte en utpekad utvecklingsort och kollektivtrafiken har inte ökat avsevärt, varför de anser att orten inte bör vara i fokus för fortsatt exploatering. Pågående planering och nyligen antagna detaljplaner för bostäder inom utvecklingsorten Särö innebär en möjlig utbyggnad av upp mot 200 bostäder. Med målet att planera för 20 bostäder per år i Särö innebär detta att det inte finns utrymme för ytterligare bostadsplanering fram till 2033.

Trafikverket anser också att kommunen bör fokusera på att minska bilburenheten inom området vilket det inom planområdet finns goda förutsättningar att göra då det ligger i närheten av både service, skola, vård och kollektivtrafik. Parkeringsstalet är ett instrument för att påverka bilburenheten.

Trafikverket uppmärksammar också att planområdet är i ett bullerutsatt läge. Vid nybyggnad är det exploatören eller fastighetsägaren som ansvarar för att de av riksdagen fastställda riktvärdena enligt förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader inte överskrids. Vid planering av bebyggelse nära stora trafikleder är det bra att också beakta risken för uppkomst av vibrationsstörningar.

Kommentar:

Kommunen håller med om att planområdet, med närhet till viktiga vardagsfunktioner, har förutsättningar att erbjuda ett vardagsliv utan bil. Kommunen ställer sig därför positiva till mobilitetsåtgärder som kan minska behovet av bil för de som bor i området. Planen möjliggör därför för attraktiv cykelparkering, både i förråd och i väderskydd nära entréer.

I samband med detaljplanarbetet för bostäder inom Särö centrum, västra delen, gjordes en bullerutredning. Med stöd av den har bedömningen gjorts att riktvärden för trafikbuller inom planområdet inte kommer att överskridas. Planbeskrivningen har kompletterats med information om

detta. Kommunen har gjort bedömningen att planområdets läge i förhållande till väg 158 inte innebär någon risk för vibrationer.

5. Räddningstjänsten

Räddningstjänsten har inget att erinra mot planen i detta skede.

6. Region Halland

Region Halland har inga synpunkter på planförslaget.

Sakägare

7. Nötegång 1:140, boende på Särö Centrumväg 7 (1)

I yttrandet framförs att man gärna ser att området bebyggs med små hyreslägenheter. Den låga byggnaden i sydost är ett bra exempel.

Kommentar: Synpunkterna lämnas över till exploitören.

Kommunen ser positivt på att planområdet kan innehålla varierande lägenhetsstorlekar och detaljplanen möjliggör detta.

8. Nötegång 1:140, boende på Särö Centrumväg 7 (2)

I yttrandet framförs att man är mycket missnöjd med att planförslaget möjliggör högre byggnader i nya lägen i förhållande till vad som finns idag. Man befärrar att man därigenom blir av med utsikten mot skogen i söder. Detaljplanen föreslår att tillåta 17 m i nockhöjd vilket är betydligt högre än byggnaderna på Särö Centrumväg 7. Man är dock positiv till att befintliga byggnader byggs om till moderna hyresrätter.

Kommentar: Kommunen har gjort bedömningen att byggnader i ett så centralt läge i Särö kan vara 17 meter i nockhöjd. Detta är den nockhöjd som tillåts för byggnaderna på Särö Centrumväg 5 och 7 och de byggnaderna har en genomsnittlig nockhöjd på 16,8 meter räknat från marknivån runt byggnaden.

Detaljplanen reglerar den totala bruttoarean vilket innebär att bygger man högt kan man inte breda ut sig lika mycket på marken. Detta kan i praktiken innebära att högre byggnader placeras fristående i förhållande till varandra vilket kan öppna upp siktlinjer mot skogen söder om.

Avståndet mellan flerbostadshuset på Särö Centrumväg 7 och möjliga nya byggnader inom Nötegång 1:121 kan som minst bli 15 meter. 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 acceptabel.

Detaljplanen föreslår att parkering inom Nötegång 1:121 förläggs i de östra delarna av fastigheten. Ingen parkering, med undantag för parkering tillgänglig för rullstolsburen, tillåts i området närmast flerbostadshuset på Särö Centrumväg 7.

Planhandlingarna kompletteras med bilder från volymstudie som visar hur nya byggnader och tillbyggnader kommer att förhålla sig till befintlig bebyggelse inom Nötegång 1:140.

9. Nötegång 1:140, boende på Särö Centrumväg 7 (3)

I yttrandet framförs att man tycker byggnaderna som föreslås är för höga och efterlyser illustrationer som visualiserar hur de nya byggnaderna förhåller sig till omkringliggande bebyggelse. Man anser också att de parkeringar som detaljplanen tillåter i den nordöstra delen av planen får en negativ påverkan på boendemiljön på Särö Centrumväg 7.

Kommentar: Se kommentar under punkt 8.

10. Nötegång 1:140, boende på Särö Centrumväg 7 (4)

I yttrandet framförs att man tycker byggnaderna som föreslås är för höga och riskerar att skymma utsikt. Man efterlyser illustrationer som visualiserar hur de nya byggnaderna förhåller sig till omkringliggande bebyggelse. Man framför också oro för att det kan bli en "vindtunnel" mellan husen då vinden ofta ligger på från havet.

Kommentar: Se kommentar under punkt 8.

11. Nötegång 1:140, boende på Särö Centrumväg 7 (5)

I yttrandet framförs att man anser att detaljplaneförslaget får en negativ påverkan för boende på Särö Centrumväg 5 och 7 genom försämrad utsikt mot skogen i söder samt ökad insyn i lägenheterna från de nya byggnaderna. Detaljplanen föreslår att tillåta 17 m i nockhöjd vilket är betydligt högre än byggnaderna på Särö Centrumväg 5 och 7. Detta ställer man sig negativ till och förordar i stället en lägre bebyggelse.

Kommentar: Se kommentar under punkt 8.

12. Nötegång 9:3

I yttrandet framförs att man inte tycker att Särö centrum ska bebyggas med fler höga hus utan att den befintliga lantliga idyllen ska bevaras. Bygg gärna enplans radhus för äldre. Man önskar också att befintliga grönområden öster och söder om fastigheten bevaras och att Veån bevaras öppen så som den är idag.

Kommentar: Eftersom planområdet ligger i ett så centrumnära och kollektivtrafikhärläge i Särö är det viktigt med ett effektivt markutnyttjande. Här vill kommunen möjliggöra för fler att bo och därför är det motiverat att tillåta en högre bebyggelse i Särö centrum.

Detaljplanen föreslår att byggnader får placeras något längre öster ut än nuvarande detaljplan. Fastighetsgränsen i öster ändras dock inte och det område som idag har användningen allmän plats för park/plantering kommer även fortsättningsvis ha denna användning. Skogsområdet öster och söder om planområdet lämnas därmed orört i syfte att även fortsättningsvis tjäna som område för närrecreation för boende i området.

Organisationer och föreningar

13. Socialdemokraterna

Socialdemokraterna är mycket positiva till hyresrätter på Nötegången 1:121 för att få ett bredare utbud av bostäder i Särö Centrum. Planområdet har nära till kommunikationer, service och grönområden vilket är en styrka. Alternativ placering av ”punkthus” möjliggör för mer luftighet och inte så kompakt bebyggelse på området vilket är att föredra.

Närheten till kollektivtrafik och GC-vägar skapar möjlighet till att nyttja bil mindre och i stället cykla, gå eller åka kollektivt. Vilket främjar vårt miljö- och hållbarhetsarbete så vi kan hålla vårt miljömål. Gott om cykelparkeringar förordas.

Kommentar: Synpunkterna noteras. Angående upplåtelseform är detta något som detaljplanen inte kan reglera utan det är upp till fastighetsägaren att besluta om.

14. Posam

Posam ser positivt på att Bukärrsgården görs om till bostäder.

Kommentar: Synpunkterna noteras.

Kommunala förvaltningar och nämnder

15. Kultur & Fritid

Kultur och Fritid lämnar i sitt yttrande förslag på hur den sociala konsekvensanalysen kan kompletteras med mer text kring mångfald, samvaro och barnperspektivet.

Kommentar: Den sociala konsekvensanalysen (Kungsbacka kommun, 2022-11-30) har kompletterats.

16. Service

Nämnden för Service har ingen erinran på innehållet i planförslaget då det ej kommer innehålla kommunal service. Däremot har Nämnden för Service erinran på hur planförslagets innehåll – 60 bostäder, kommer påverka efterfrågan på kommunal service i närområdet.

Kommentar: Enligt kommunens bostadsförsörjningsprogram ska utvecklingsorten Särö växa med 20 bostäder per år. Den senaste tioårsperioden har kommunen tagit fram detaljplaner som möjliggör för cirka 180 bostäder, vilket alltså följer bostadsförsörjningsprogrammets intention. Av dessa är det drygt 100 bostäder som byggts ut i västra delen av Särö centrum. Kommande planering förväntas bidra med ytterligare 170 möjliga bostäder fram till 2030, vilket även det följer bostadsförsörjningsprogrammets mål. När Särö centrum växer med fler bostäder kan behovet av kommunal service förväntas öka till följd av in- och omflyttning till och inom orten.

17. Teknik

Förvaltningen för teknik lyfter i sitt yttrande vikten av att inför granskning av detaljplan utreda parkeringsbehovet ytterligare. All parkering till följd av planområdets användning måste lösas inom fastigheten Nötégång 1:121.

Kommentar: Synpunkten noteras.

18. Miljö & Hälsoskydd

Miljö & Hälsoskydd anser att risk för trafikbuller och vibrationer behöver utredas ytterligare för att säkerställa att riktvärden klaras.

Miljö & Hälsoskydd ser gärna att detaljplanen ställer krav på att anläggning för rening av dagvatten byggs i enlighet med genomförd dagvattenutredning i syfte att säkerställa att beslutade miljö kvalitetsnormer för vatten uppnås.

Kommentar: I samband med detaljplanarbetet för bostäder inom Särö centrum, västra delen, gjordes en bullerutredning. Med stöd av den har bedömningen gjorts att riktvärden för

trafikbuller inom planområdet inte kommer att överskridas. Planbeskrivningen har kompletterats med information om detta.

Detaljplanen kommer att säkerställa att anläggningar för rening av dagvatten från parkeringsytorna kan genomföras på ett sådant sätt att beslutade miljö kvalitetsnormer för vatten uppnås. Detaljplanen kan inte ställa krav på en exakt lösning.

Övriga

19. Skanova

Skanova har inget att erinra mot detaljplanen. Deras teleanläggningar ser inte ut att påverkas av planförslaget.

20. Ellevio

Ellevio har lokalnät i planområdet och ansluter befintliga byggnader där. Ett markförlagt kabelstråk med 11kV och 0,4kV passerar planområdet i dess norra gräns längs G-C banan, samt längs G-C banan längs planområdet hela västra sida. Ellevios befintliga anläggningar ska beaktas. Åtgärder i Ellevios befintliga anläggningar utförs efter beställning till Ellevio samt bekostas av beställare. Eventuellt kan förstärkning av elnätet i planområdet bli nödvändigt. Ellevios områdesansvarig önskar tidigt kontakt för avstämning av effektbehovet.

Kommentar: Förutsättningarna för Ellevios ledningar inom planområdet finns beskrivna i planbeskrivningen. De markförlagda kabelstråken längs med GC-banan i planområdet norra och västra gräns är säkerställda genom markreservat för allmännyttiga ändamål (u-område).

Information om eventuellt behov av förstärkning av elnätet i planområdet överlämnas till exploitören.

Ida Lennartsson
Verksamhetschef plan

Stina Wikström
Planarkitekt