



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

### Genomförande av granskning

Byggnadsnämnden beslöt den 9 januari 2024 att genomföra samråd för detaljplan för bostäder inom Nötegång 1:121 m fl.

Detaljplaneförslaget har varit utställt för granskning i Stadshuset i Kungsbacka under tiden 11 – 29 januari 2024. Samrådet har kungjorts på kommunens digitala anslagstavla. Planförslaget har också varit tillgängligt på kommunens hemsida [www.kungsbacka.se/aktuellaprojekt](http://www.kungsbacka.se/aktuellaprojekt).

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 granskningstiden inkom 15 skrivelser. Länsstyrelsen och Statens geotekniska institut lämnar synpunkter på hur frågor om stabilitet och erosion hanteras i detaljplanen. Närboende uttrycker sig fortfarande negativt kring bland annat de nockhöjder som detaljplanen tillåter och hur kommande bebyggelse kan påverka boende i närområdet.

Samhällsbyggnadskontoret har bedömt att planförslaget ska revideras. Revideringen innebär att den nockhöjd som tillåts för huvudbyggnader inom den nordvästra delen av planområdet ( $h_1$ ) ändras från 17,0 meter till 13,0 meter. Planhandlingarna har uppdaterats. Ändringen görs för att möta de synpunkter som inlämnats under samråd och granskning beträffande tillåten nockhöjd. Ändringen är positiv för de sakägare som under samråd och granskning uttryckt sig negativt om byggnadernas höjd. Ändringen innebär en mindre justering av detaljplanen och bedöms inte vara väsentlig. Ändringen görs i samförstånd med exploitören.

Utöver detta ändras detaljplanens reglering beträffande största tillåtna bruttoarea ( $e_1$ ), från 7500 kvadratmeter till 8000 kvadratmeter. Ändringen innebär en ökning av tillåten bruttoarea med cirka 6%. Ändringen görs i syfte att möjliggöra inglasning av balkonger. Eftersom detaljplanen också reglerar största tillåtna byggnadsarea, det vill säga byggnadens fotavtryck inklusive balkonger, innebär detta

inte någon egentlig förändring av byggnadens volym. Ändringen innebär en mindre justering av detaljplanen och bedöms inte vara väsentlig.

Framförda synpunkter har i övrigt kunnat beaktas genom förtydliganden i planhandlingen.

Kvarstående erinringar finns från boende på Särö Centrumväg 5 och 7 och fastighetsägarna till Nötegång 2:45 samt Nötegång 9:3 som yttrade sig under samrådet.

Nedan listas vilka ändringar som har gjorts i plankartan. Planbeskrivningen har uppdaterats i de delar som berör dessa ändringar.

- Bestämmelsen **h<sub>1</sub>** ändras från 17,0 meter till 13,0 meter.
- Bestämmelsen **e<sub>1</sub>** ändras från 7500 kvadratmeter till 8000 kvadratmeter.

---

### Revidering 2024-03-28, enligt beslut i byggnadsnämnden 2024-03-21 § 75:

Detaljplanen har kompletterats med en bestämmelse, b<sub>1</sub>, om att byggnader tyngre än 10 kPa ska grundläggas genom pålning. Detta görs efter att samhällsbyggnadskontoret fört en dialog med länsstyrelsen (LS) och Sveriges geotekniska institut (SGI) beträffande det krav som LS ställer att detaljplanen ska reglera att byggnader tyngre än 10 kPa ska grundläggas genom pålning. Slutsatsen av dialogen är att detaljplanen måste kompletteras med en sådan reglering. Erforderliga ändringar har gjorts i plankarta och planbeskrivning.

---

### 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 viktiga åtgärder för stabilitet och erosion inte säkerställts i detaljplanen.

Länsstyrelsen befarar inte att riksintresse enligt miljöbalken påtagligt kommer att skadas, reglering av mellankommunala frågor inte samordnas på ett lämpligt sätt, miljökvalitetsnormer enligt miljöbalken inte iakttas, eller att strandskydd enligt 7 kap. MB upphävs i strid med gällande bestämmelser.

### Stabilitet

De lastbegränsningar av markytan som krävs för att säkerställa stabiliteten för planen, är införda på plankartan. Dock anser länsstyrelsen att det även bör regleras att byggnader grundläggs på pålar då detta är en förutsättning för områdets stabilitet. Utan pålning skulle området inte vara lämpligt att bebygga med 5-våningshus.

### Erosion

Det erosionsskydd som avses vidtas vid utloppet för dagvatten är en förutsättning för områdets stabilitet. Kommunen behöver säkerställa att åtgärderna vidtas. Det enklaste sättet är att vidta nödvändiga åtgärder innan detaljplanen antas. Om åtgärderna ska vidtas inom fastigheten kan man annars välja att villkora startbesked med att åtgärder först ska vara klara. Om åtgärder ska vidtas utanför fastigheten är det svårare att säkerställa tillkomsten av åtgärderna.

### *Kommentar:*

**Stabilitet** De geotekniska stabilitetsberäkningarna är utförda med en utbredd last om 10 kPa. En lastbegränsning om 10 kPa täcker således in säkerheten mot skred utan hänsyn till val av grundläggningsmetod. Sammanfattningen i den geotekniska utredningen ska tolkas som att det inte blir någon större utmaning att hantera lastbegränsningen då tyngre byggnader av sättningskäl ändå lär grundläggas med pålar.

I planbeskrivningen har syftet med lastbegränsningen felaktigt kopplats till markuppfyllnader. Det korrekta ska vara att dessa lastbegränsningar har till syfte att begränsa markbelastning från exempelvis byggnader. Planbeskrivningen har korrigerats i de delar som berörs.

Efter dialog med länsstyrelsen (LS) och Sveriges geotekniska institut (SGI) beträffande det krav som LS ställer att detaljplanen ska reglera att byggnader tyngre än 10 kPa ska grundläggas genom pålning har detaljplanen kompletteras med en utförandebestämmelse, b<sub>1</sub>.

**Erosion** Kommunen har vidtagit erforderliga åtgärder på erosionsskyddet vid utloppen för dagvatten i Veån (Skörvallabäcken). Planbeskrivningen har kompletterats med information om detta.

## 2. Lantmäteriet

Lantmäteriet har inga synpunkter på granskningsförslaget.

## 3. Statens geotekniska institut

Av planbeskrivningen framgår att kommun kommer låta utföra erosionssäkring av dagvattnets utlopp i bäcken. Detta finns dock inte inskrivet på plankartan. Statens geotekniska institut (SIG) vill upplysa om att erosionssäkringen är en förutsättning för att planområdet även långsiktigt ska vara stabilt. Vi lämnar därför åt Länsstyrelsen att avgöra om det är tillräckligt säkerställt med texten i planbeskrivningen.

De lastbegränsningar av markytan (utanför byggnader) som krävs för att säkerställa stabiliteten för planen, är införda på plankartan. Dock anser SGI att det även av plankartan bör framgå att en förutsättning för områdets stabilitet, är att byggnader grundläggs på pålar.

**Kommentar: Stabilitet**

De geotekniska stabilitetsberäkningarna är utförda med en utbredd last om 10 kPa. En lastbegränsning om 10 kPa täcker således in säkerheten mot skred utan hänsyn till val av grundläggningsmetod. Sammanfattningen i den geotekniska utredningen ska tolkas som att det inte blir någon större utmaning att hantera lastbegränsningen då tyngre byggnader av sättnings-skäl ändå lär grundläggas med pålar.

I planbeskrivningen har syftet med lastbegränsningen felaktigt kopplats till markuppfyllnader. Det korrekta ska vara att dessa lastbegränsningar har till syfte att begränsa markbelastning från exempelvis byggnader. Planbeskrivningen har korrigerats i de delar som berörs.

Efter dialog med länsstyrelsen (LS) och Sveriges geotekniska institut (SGI) beträffande det krav som LS ställer att detaljplanen ska reglera att byggnader tyngre än 10 kPa ska grundläggas genom pålning har detaljplanen kompletteras med en utförandebestämmelse, b<sub>1</sub>.

**Erosion**

Kommunen har vidtagit erforderliga åtgärder på erosionsskyddet vid utloppen för dagvatten i Veån (Skörvallabäcken). Planbeskrivningen har kompletterats med information om detta.

#### **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.

**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.

#### **5. Räddningstjänsten**

Räddningstjänsten har inget att erinra mot planförslaget.

## 6. Region Halland

Region Halland skriver i sitt granskningsyttrande att de uppmärksammar att detaljplanen nämner kollektivtrafiken på flera ställen och att den vägs in på ett bra sätt. Området ligger mycket bra till för hållbara resor och från Särö fins Här finns bra kollektivtrafik både till Kungsbacka och Göteborg. Region Halland och Hallandstrafiken önskar att Kungsbacka kommun premierar kollektivtrafiken genom naturliga belysta och trygga gång- och cykelstråk till och från hållplatsen.

*Kommentar:* Kommunen håller med om vikten av att premiera kollektivtrafiken. Genom nu aktuell detaljplan är förhoppningen att de gång- och cykelstråk som passerar förbi planområdet kan upplevas tryggare till följd av fler bostäder och uteplatser som vänder sig mot GC-stråken. Utöver detta planeras ombyggnad av ett mindre parkområde i planområdets nordvästra hörn. Syftet är att tillskapa en plats för vila och möten samt att öka GC-stråkets attraktivitet.

## Sakägare

### 7. Nötegång 1:140, boende på Särö Centrumväg 7 (boende nr 2 i samrådsredogörelsen)

I yttrandet framförs missnöje och oro över det planerade byggnadsprojekt som innebär att hyresrätter och parkeringsplatser kommer att uppföras på marken bredvid. Man anser att projektet kommer att försämra livskvalitén, sänka värdet på bostäderna, öka trafiken och minska säkerheten i området. Man ifrågasätter också den analys som gjorts att hyresrätter innebär en positiv komplettering till bostadsutbudet i Särö. Man tycker att analysen är förenklad, åsiktsbaserad och inte tar hänsyn till de befintliga bostadsrättsägarna. I yttrandet lyfts också frågor kring hur kommunen kan göra opartiska bedömningar när de både äger marken, agerar byggherre och beviljar bygglov.

Sammanfattningsvis önskar man att antalet bostäder minskas, att tillåten höjd på byggnaderna sänks så att de planerade byggnaderna inte blir högre än de som finns där idag, att det blir lika delar hyresrätter och bostadsrätter inom planområdet samt att de hyresrätter som iordningställs inte fördelas till personer med kriminellt förflutet. Utöver detta önskas en genomgång och granskning av oberoende part, då man inte anser det rätt att kommunen ska ge bygglov till sitt eget projekt då man både äger det och agerar byggherre.

*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 möjliggöra för det antal bostäder som detaljplanen gör. Kommunen gör bedömningen att byggnader i ett så centralt läge i Särö kan vara högre än befintliga byggnader inom planområdet. För att möta de negativa synpunkter som inkommit beträffande tillåten nockhöjd har detaljplanen dock justerats så att tillåten nockhöjd begränsas till 13,0 meter i stället för 17,0 meter. Detta innebär att byggnaden som tidigare inrymde Bukärrsgårdens äldreboende kan byggas på med en våning.

Angående den bedömning som kommunen gjort att hyresrätter innebär en positiv komplettering av bostadsutbudet i Särö utgår den från hur kommunen generellt arbetar med att uppnå en hållbar utveckling. En väl fungerande bostadsmarknad är en

förutsättning för att uppnå ett socialt hållbart samhälle, där alla grupper inkluderas. Exempelvis kan det vara svårt för unga att få en bostad om det enda som erbjuds är bostadsrätter. Även för andra grupper, såsom ensamstående med barn eller pensionärer, kan hyresrätt vara det enda alternativet. Kommunens översiktsplan utgår från strategin att trygga, förtätade områden med blandade boendeformer innebär goda förutsättningar för ett tryggt och inkluderande samhälle. En grundpelare i det socialt hållbara samhället är att skapa förutsättningar för ett aktivt näringsliv vilket i sin tur kan skapa sociala sammanhang som är tillgängliga för alla, oavsett kön, ålder, bakgrund, funktionsnedsättning, språk eller socioekonomiska skillnader. Många möten mellan vänner och främlingar, lika och olika människor, skapar bättre förutsättningar för ett samhälle med tolerans, kreativitet och småföretagande. Att bygga ett samhälle som motverkar segregation och som uppmuntrar till möten är därför prioriterat för att nå social hållbarhet och därmed ett långsiktigt hållbart samhälle.

Angående upplåtelseform, hyresrätt eller bostadsrätt, så är detta något som detaljplanen inte kan reglera.

Beträffande de synpunkter som lämnas om ökad trafik är det kommunens bedömning att detta inte får någon negativ effekt för bostäderna inom Nötégång 1:140. Infarten till planområdet är förlagd cirka 50 meter från flerbostadshuset på Särö Centrumväg 7 och parkeringar är möjliga att anlägga cirka 20 meter från samma byggnad. Ingen parkering, med undantag för parkering tillgänglig för rullstolsburen, tillåts i området närmast flerbostadshuset på Särö Centrumväg 7. Mellan planområdet och flerbostadshuset på Särö Centrumväg finns en gång- och cykelbana och denna kommer att finnas kvar även fortsättningsvis.

Angående frågor kring hur kommunen kan göra opartiska bedömningar när de både äger marken, agerar byggherre och beviljar bygglov, får sägas att i den aktuella detaljplanen är kommunen endast ägare till den allmänna platsen inom planområdet. Övrig mark ägs av Eksta som är ett kommunalt bostadsbolag men en egen juridisk person. Nu aktuell detaljplan har stöd i kommunens översiktsplan som är framtagen i enlighet med plan- och bygglagen och innehåller kommunens strategi för hur mark och vatten ska användas inom kommunen. Det är en kommunal angelägenhet att ta fram detaljplaner men även handlägga bygglov. Detta sker hela tiden, exempelvis när kommunen tar fram en detaljplan och beviljar bygglov för en kommunal skola. Översiktsplanens strategi ligger till grund för de avvägningar som görs mellan enskilda och allmänna intressen i en detaljplanläggning. Avvägningar och ställningstaganden som kommunen gör i detaljplanen granskas av länsstyrelsen som har tillsyn över kommunens planprocess.

## 8. Nötegång 1:140, Brf nya Särö 2

Bostadsrättsföreningen Nya Särö 2 har gjort en namninsamling och lämnat in en gemensam skrivelse. Sammanfattningsvis framförs att man önskar att antalet bostäder minskas, att tillåten höjd på byggnaderna sänks så att de planerade byggnaderna inte blir högre än de som finns där idag, att det blir lika delar hyresrätter och bostadsrätter inom planområdet samt att de hyresrätter som iordningställs inte fördelas till personer med kriminellt förflutet. Utöver detta önskas en genomgång och granskning av oberoende part, då man inte anser det rätt att kommunen ska ge bygglov till sitt eget projekt då man både äger det och agerar byggherre.

Kommentar: Se kommentar under punkt 7.

## 9. Nötegång 1:140, boende på Särö Centrumväg 7 (boende nr 3 i samrådsredogörelsen)

I yttrandet ifrågasätts användningen av de av Trafikverket uppmätta trafikmängderna från 2016, eftersom det har byggts så mycket i Särö de senaste åren kan dessa siffror inte längre stämma.

Vidare framförs att även om tidigare byggnation är 17 m höga till nock behöver inte alla nya byggnader vara lika höga. Det är väldigt bra med en variation.

I yttrandet ställs frågor om hur kommunen planerar för skyddsrum i Särö samt att skyddslarm (VMA) saknas i Särö. Man uppmärksammar också behovet av en återvinningsstation i Särö, vilket saknas idag.

Gångvägarna längs med Veåns södra strand är svårframkomliga sommartid på grund av jättebalsamin som växer där. Planeras det någon sanering?

Mopeder och golfbilar framförs i hög hastighet på gång- och cykelbanorna och Särö Centrumväg används vid hämtning och lämning till idrottshallen vilket upplevs mycket störande.

Kommentar: De trafikmängder som använts vid beräkning av planområdets påverkan på omgivande vägnät har räknats upp utifrån ett scenario år 2040.

Kommunen gör bedömningen att byggnader i ett så centralt läge i Särö kan vara högre än befintliga byggnader inom planområdet. För att möta de negativa synpunkter som inkommit beträffande tillåten nockhöjd har detaljplanen dock justerats så att tillåten nockhöjd begränsas till 12,0 meter i stället för 17,0 meter.

Myndigheten för samhällsskydd och beredskap har ett övergripande ansvar för landets skyddsrum. Det utreds ifall det ska byggas fler skyddsrum eller om nuvarande skyddsrum ska kompletteras med andra former av skydd. Angående avsaknad av ljudsändare (skyddslarm) i Särö är det varje enskild kommun som bestämmer var ljudsändare ska placeras och kommunen kan ansöka hos MSB om nya ljudsändare. Det finns information om detta på kommunens hemsida [Viktigt meddelande till allmänheten \(VMA\) | Kungsbacka kommun](#)

Kommunen har i många år försökt att hitta en lämplig plats för återvinningsstation i Särö. Under våren 2024 kommer det byggas en i nära anslutning till centrum. Sen årsskiftet finns möjlighet för flerbostadshus att ordna fastighetsnära insamling och det

finns mer att läsa om detta på kommunens hemsida [Auktorisation för förpackningsavfall från flerbostadshus | Kungsbacka kommun](#)

Kommunen noterar informationen om jättebalsamin längs med gångvägen söder om Veån. Kommunen noterar informationen om att mopeder och golfbilar framförs i hög hastighet på gång- och cykelbanorna i Särö. Del av Särö Centrumväg som innehåller en vändplan som används för hämtning och lämning till idrottshallen förvaltas av Nya Särö samfällighetsförening. Kommunen kan alltså inte förbjuda bilar att köra fram och vända vid vändplanen utan bara uppmuntra att föräldrar som kör sina barn till fritidsaktiviteter i stället använder vändslingan vid Säröskolan eller parkeringsplatsen söder om Hemköp.

### **10. Nötegång 2:45, delägare i Nötegång s:10**

Fastighetsägarna framför i sina yttranden att de är positiva till att befintliga byggnader omvandlas till bostäder men att de är negativa till nya högra byggnader som kan störa områdets karaktär.

Kommentar: Kommunen gör bedömningen att byggnader i ett så centralt läge i Särö kan vara högre än befintliga byggnader inom planområdet. För att möta de negativa synpunkter som inkommit beträffande tillåten nockhöjd har detaljplanen dock justerats så att tillåten nockhöjd begränsas till 12,0 meter i stället för 17,0 meter. Detta innebär att byggnaden som tidigare inrymde Bukärrsgårdens äldreboende kan byggas på med en våning.

## **Kommunala förvaltningar och nämnder**

### **11. Kultur & Fritid**

Nämnden för Kultur och Fritid har inget att erinra.

### **12. Service**

Nämnden för Service har ingen erinran på innehållet i planförslaget men uppmärksammar att planförslagets innehåll – 60 bostäder - kommer påverka efterfrågan på kommunal service i närområdet. Idag är det brist på förskoleplatser i Särö centrum.

Kommentar: Synpunkten noteras.

### **13. Teknik**

Förvaltningen för Teknik ställer sig positiva till mobilitetsåtgärder. Avtal om eventuella mobilitetsåtgärder behöver skrivas i samband med bygglovsansökan.

Parkmarken som ska iordningsställas inom allmän platsmark kommer att innebära ökade driftkostnader för förvaltningen för Teknik. Utformning av parken behöver ske i tät samverkan med förvaltningen för Teknik.

Kommentar: Synpunkten noteras.



#### 14. Miljö & Hälsoskydd

Miljö & hälsoskydd understryker vikten av att det ska finnas bindande krav/villkor i planbestämmelserna som innebär att det vid nybyggnad är exploatören eller fastighetsägaren som ansvarar för att de av riksdagen fastställda riktvärdena enligt förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader inte överskrider för beräknat trafikflöde 2040.

Miljö & Hälsoskydd anser att detaljplanen bör innehålla bindande krav/villkor i planbestämmelserna som innebär att det kommer att säkerställa att anläggningar för rening av dagvatten från parkeringsytorna kan genomföras på ett sådant sätt att beslutade miljökvalitetsnormer för vatten uppnås. Exploatören bör undersöka möjligheten till om avledning av dagvattnet till och från dagvattenanläggningarna kan ske med trög avledning ytligt i gräs- eller svackdiken i anslutning till parkeringsplatserna.

Kommentar: Utifrån tidigare genomförda bullerutredningar har bedömningen gjorts att planområdet inte riskerar att utsättas för bullernivåer som överskrider nu tillåtna riktvärden. Därför ska inte detaljplanen innehålla en bestämmelse om detta.

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

#### Övriga

#### 15. Ellevio

Ellevio har inget att erinra mot detaljplanen.

Ida Lennartsson  
Verksamhetschef plan

Stina Wikström  
Planarkitekt