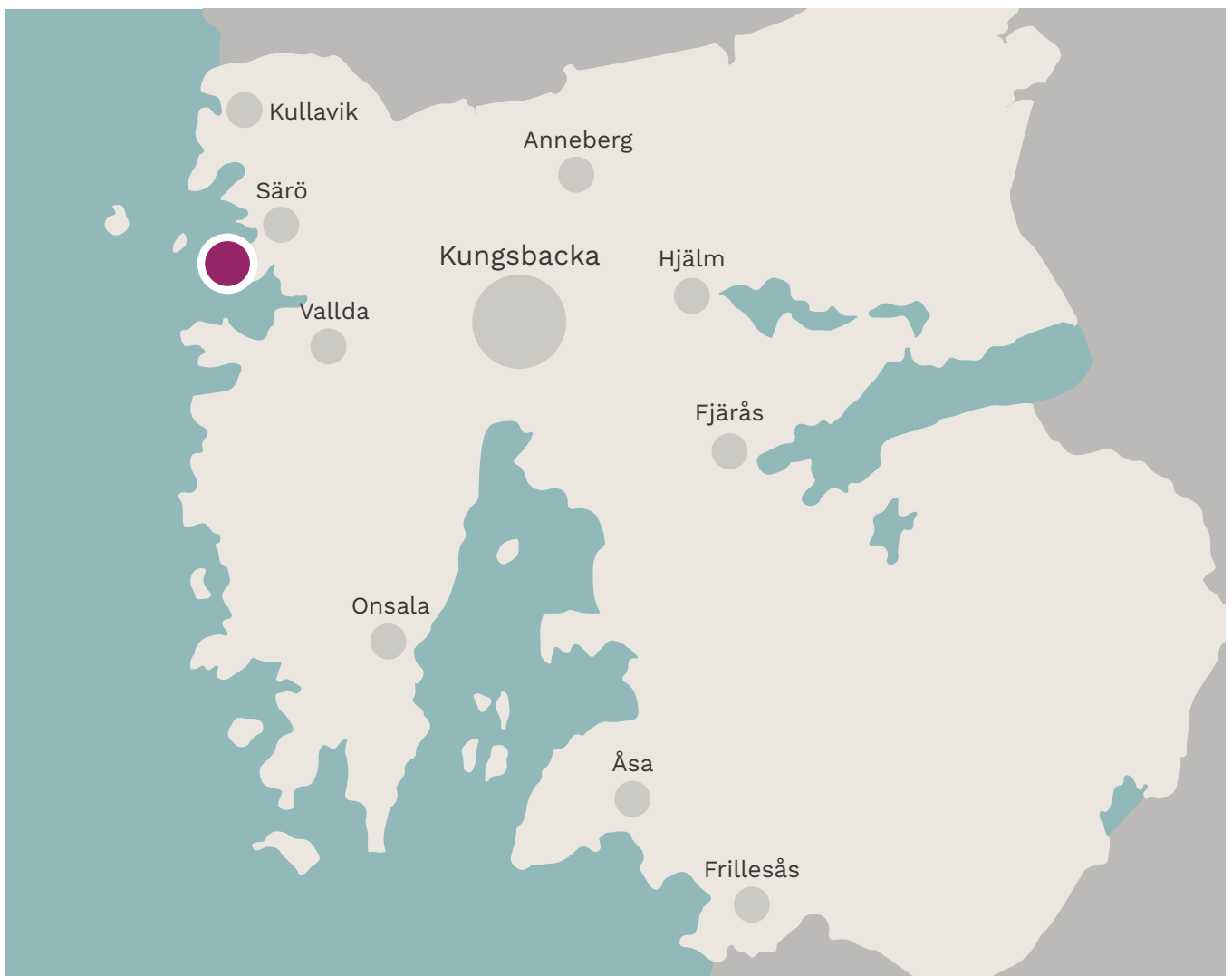




Planbeskrivning

Detaljplan för bostäder inom fastighet Särö 1:440
i Kungsbacka



Planbeskrivning för detaljplan för bostäder inom Särö 1:440, Särö

Upprättad 2022-04-08

Reviderad 2024-01-12

Diarienummer 2021-00021

Detaljplanen upprättas med standardförfarande i enlighet med plan- och bygglagen 2010:900.

Handläggare

Björn Vikström, Planarkitekt 0300-83 50 13, bjorn.vikstrom@kungsbacka.se

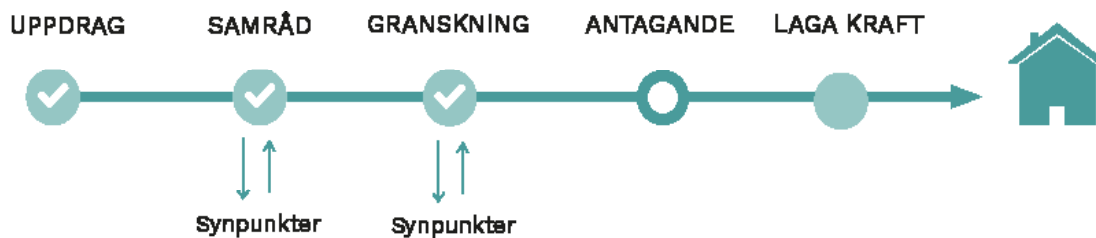
Lena Melvinsdotter, Exploateringsingenjör 0300-83 42 68, lena.melvinsdotter@kungsbacka.se

Handlingar:

- Planbeskrivning, denna handling
- Plankarta med planbestämmelser
- Fastighetsförteckning (preliminär, publiceras ej digitalt)
- Grundkarta, 2023-10-11
- Volymstudie, Notchi, 2023-05-29
- Naturvärdesinventering för fastighet Särö 1:440, Naturcentrum AB, 2022-12-16
- Undersökning av betydande miljöpåverkan, Kungsbacka kommun 2022-04-08, reviderad 2023-10-20

Tidplan för detaljplanens framtagande

- Samråd - andra kvartalet 2022
- Granskning - tredje kvartalet 2023
- Antagande - första kvartalet 2024.



Innehåll

Sammanfattning av planförslaget.....	4
Planprocessen.....	5
Vad är en detaljplan?	5
Bakgrund	6
Uppdrag.....	6
Planens syfte.....	6
Planens huvuddrag	6
Läge, areal och markägoförhållanden.....	6
Tidigare ställningstaganden	6
Förutsättningar	8
Mark och natur	8
Social hållbarhet - nulägesanalys.....	10
Bebyggelseområden	11
Gator och trafik	12
Teknisk försörjning.....	13
Hälsa och säkerhet.....	13
Detaljplanens innebörd.....	14
Inledning	14
Bebyggelse.....	14
Trafik och parkering	17
Teknisk försörjning.....	18
Överväganden och konsekvenser	20
Nollalternativ.....	20
Miljökonsekvenser	20
Sociala konsekvenser.....	22
Genomförandebeskrivning	23
Inledning	23
Organisatoriska frågor.....	23
Huvudmannaskap och ansvarsfördelning.....	23
Fastighetsrättsliga konsekvenser	24
Avtal.....	25
Ändrad lovplikt.....	25
Tekniska frågor	25
Ekonomiska frågor.....	26
Beskrivning av planbestämmelser.....	27
Användning av kvartersmark	27
Administrativa bestämmelser	29

Sammanfattning av planförslaget

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för ny bostadsbebyggelse i form av två nya enbostadshus inom fastigheten. Ny bebyggelse ska anpassas till nuvarande bebyggelse avseende **volym**, terräng och topografi för att minimera påverkan på kultur- och naturmiljön.

Fastigheten ligger på Särön som är riksintresse för kulturmiljövård. Fastigheten omfattar cirka 8300 kvadratmeter och på platsen finns idag ett bostadshus med tillhörande komplementbyggnader. Miljön är kuperad med tydliga höjdskillnader och berg i dagen. Delar av fastigheten består av skog som angränsar till Särö Nordanskog som är riksintresse för Naturvård.

Detaljplanen möjliggör en avstyckning av två fastigheter och därmed två nya enbostadshus i den sydöstra delen av fastigheten. Enbostadshusen får uppta en byggnadsarea av 250 kvadratmeter med tillhörande komplementbyggnad med en byggnadsarea på 60 kvadratmeter. Bebyggelsen ska uppföras med fasad av trä och lämpligtvis flakt tak för att anpassas till omgivningen.

Riksintresset för kulturmiljövård anses ej påverkas av planförslaget med anledning av att kommande fastigheter kommer vara i storleksordning som omkringliggande fastigheter och ge utrymme för större trädgårdar. Vidare är platsen avskild och därför påverkas inte helhetsintrycket av Särös kulturmiljö av planförslaget. Sprängningar och förändring av terräng begränsas. Med anledning av att planförslaget tar hänsyn till rekommendationer i kulturmiljöprogrammet bedöms det även överensstämma med kommunens översiktsplan.

Riksintresset för kulturmiljövård bedöms inte påverkas negativt av planförslaget i sig självt. Om planeringen öppnar upp för liknande planer i andra delar av Särön kan riksintresset på sikt påverkas negativt.

Planprocessen

Vad är en detaljplan?

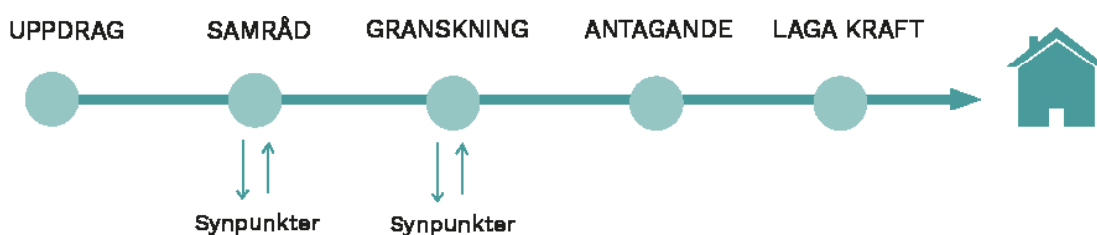
En detaljplan är juridiskt bindande och regleras i Plan- och bygglagen, PBL kap 4. Detaljplanen reglerar markanvändningen för ett avgränsat område och kan omfatta ett större kvarter, några eller enstaka fastigheter. Detaljplanen reglerar till exempel om marken ska användas till bostäder, industri eller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

Hur tas en detaljplan fram?

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

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

På Kungsbacka kommuns hemsida finns mer information om hur en detaljplan tas fram.



Bakgrund

Uppdrag

Byggnadsnämndens arbetsutskott beslutade 2021-12-02 §503 att uppdra åt förvaltningen att upprätta detaljplan för bostäder inom fastighet Särö 1:440 i Särö.

Planens syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för ny bostadsbebyggelse i form av två nya enbostadshus inom fastigheten. Ny bebyggelse ska anpassas till nuvarande bebyggelse, terräng och topografi för att minimera påverkan på kultur- och naturmiljön.

Planens huvuddrag

Planförslaget möjliggör för tre bostäder i form av enbostadshus. Delar av fastigheten närmast Särö Nordanskog får ej bebyggas och marknivån får inte ändras mer än 20 centimeter. Dessutom krävs marklov för nedtagande av träd.

Läge, areal och markägoförhållanden

Planområdet ligger på Särön och omfattar cirka 8300 kvadratmeter. Inom planområdet finns idag ett bostadshus med tillhörande komplementbyggnader samt ett skogsparti. Marken ägs av privat fastighetsägare.

Tidigare ställningstaganden

Riksintressen

Naturvård

Intill planområdet ligger Särö Nordanskog som omfattas av riksintresse för naturvård. Särö Nordanskog tillhör, i likhet med Västerskog, de få kvarvarande kustskogarna av ursprunglig karaktär på västkusten och har därför ett mycket högt bevarandevärde. Området har stora botaniska värden inte minst till följd av ädellövträdens höga ålder och den långa skogliga kontinuiteten. Dessutom hyser området zoologiska värden och är av betydelse för friluftslivet och landskapsbilden. I området har 25 nationellt rödlistade arter noterats.

Friluftsliv

Särön utgör turistiskt centrum med en naturskön skärgård rik på öar och kobbar med tillfällen till båtliv, fritidsfiske och på vissa platser bad. I kommunens översiktsplan finns en riktlinje om att grön infrastruktur med friluftsliv och biologisk mångfald ska prioriteras och att det generellt inte tillåts någon ny bostadsbebyggelse. Riksintresset tillgodoses även i översiktsplanen genom att det ligger inom kustbygd där restriktivitet till ny bostadsbebyggelse råder.

Kulturmiljövård

Halvön Särö omfattas av en historia av kronogård och säteri, präglad av 1800-talets badortsepok, senare villastad till Göteborg. Kommunen tillgodoser riksintresset genom att de bebyggda delarna av området styrs av detaljplan framtagen för att kunna bevara riksintressets värden. Vid behov av planändringar görs detta med stöd av kulturmiljöprogrammet.

Rörligt friluftsliv

Fastigheten omfattas av riksintresse för rörligt friluftsliv. Ett område som pekas ut i riksintresset för rörligt friluftsliv anses ha goda förutsättningar för människors vistelse och upplevelser i natur- och kulturlandskapet.

Högexploaterad kust

Fastigheten omfattas av riksintresse för högexploaterad kust. Hela Kungsbackas kust räknas till högexploaterad kust och syftet med riksintresset är att bevara kustområdets nuvarande karaktär och underlätta ett allsidigt utnyttjande av området för turism och rörligt friluftsliv.

Översiktsplaner

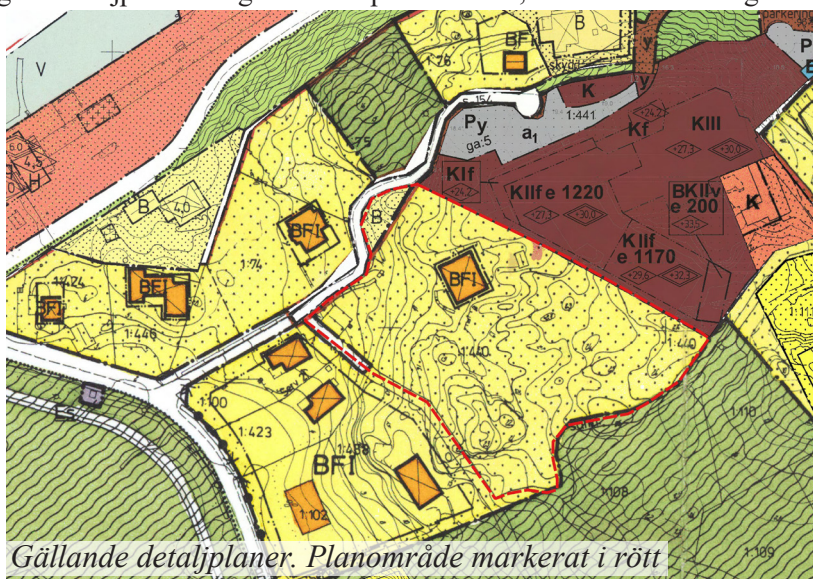
Fastigheten ligger enligt kommunens översiktsplan, laga kraft januari 2022, inom utvecklingsorten Särö. Inom utvecklingsorter kommer större delen av kommunens nybyggnation att ske, särskilt i de prioriterade orterna Åsa, Kungsbacka och Anneberg. Planområdet ligger i de yttre delarna av utvecklingsorten Särö där viss komplettering kan ske. I första hand ska nya byggnader placeras på översvämningssäker marknivå och avsteg ska motiveras. Vid förändring eller förnyelse av en plats ska kulturmiljövärden, inom området eller i dess direkta närhet, identifieras och analyseras så att hänsyn kan tas utifrån platsens förutsättningar.

Planprogram

Ett planprogram för Säröhus godkändes av kommunstyrelsen 2018-03-27 §67. Planprogrammet omfattar även fastigheten Särö 1:440 och beskriver att fastigheten kan styckas av för att möjliggöra för en till två enbostadshus. I planprogrammet lämnas rekommendation om att tillkommande bebyggelse bör studeras i förhållande till landskapsbild och terräng.

Detaljplaner

Hela planområdet är idag planlagt genom detaljplanerna S88 och S108 från år 1981 respektive 1988. Detaljplanen S88 möjliggör för bostäder inom en begränsad del av fastigheten. Resterande yta är försedd med prickmark, det vill säga mark som icke får bebyggas. Fristående hus får uppföras i ett plan till en byggnadshöjd av fyra meter. Största byggnadsarea är 300 kvadratmeter och fristående garage och förrådsbyggnad får inte uppta mer än 50 kvadratmeter. Del av detaljplan S108 som omfattar del av fastigheten har användningen Bostäder och ytan är försedd med prickmark. Om föreslagen detaljplan antas och får laga kraft upphör tidigare detaljplaner att gälla inom planområdet, men fortsätter att gälla som tidigare



utanför det nu aktuella planområdet. Genomförandet för gällande detaljplaner utanför planområdet påverkas inte av planförslaget.

Förutsättningar

Mark och natur

Mark och vegetation

Fastigheten utgörs av bostadsbebyggelse med tillhörande komplementbyggnader och ett skogsparti som ligger intill Särö Nordanskog. Särö Nordanskog har höga naturvärden och är även utpekad som nyckelbiotop med rik tillgång på död ved, döda träd och högstubbar. Inom Nordanskog finns även rikligt med grova träd, lågor och värdefull kryptogamflora, det vill säga växter och växtliknande organismer som inte bildar frön. Kryptogamer är ofta viktiga miljöindikatorer. Till exempel är många trädlevande lavar och mossor känsliga för luftföroreningar.

Enligt utförd naturinventering (Naturinventering för fastighet Särö 1:440, Naturcentrum AB, 2022-12-16) är planområdet starkt kuperat av bergkullar och små bergsklävor som delvis täcks av klen till medelgrov tallskog med inslag av smala björkar och enstaka ekar. Markerna är närings- och kalkfattiga och jordtäcket är mestadels tunt. Det gör att florans artfattig. Vanliga arter som stensöta, ljung, krustätel, fårsvingel, blåbär och lingon dominerar. I buskskiktet finns enstaka enbuskar och ungtallar.

Utanför uppfarter, byggnader och gräsmattor och annan trädgårdsmark kan naturmiljön klassificeras som ett gränsfall mellan visst naturvärde (klass 4) och lägre naturvärde. Naturtypen utgörs av medelgrova medelåldersskog och enstaka hålträd. Den öppna miljön kring befintlig bebyggelse bedöms som mer värdefull, med öppna exponerade berghällar och ett par grova ekar kring infarten till fastigheten.

Inga rödlistade eller skyddade arter har noterats på fastigheten. Den enda art som påträffades var *liten rostfläck*, *Arthonia didyma*, en mindre allmän men sannolikt mycket förbisedd art. De värdeelement som förekommer inom fastigheten utgörs av medelgrova och krumma tallar, några stående döda tallar och några smalare ekar med håligheter. Några särskilt skyddsvärda träd finns inte på fastigheten.



Typisk naturmiljö på fastigheten är hållmarkstallskog. (foto S.Hultengren)



En annan typisk miljö är blandskog med klen ek. (foto S.Hultengren)

Skogen är ung till medelålders och bedöms vara 50-80 år, med inslag av några äldre individer av tall. Skogen befinner sig i en igenväxningsfas där det öppna landskapets naturvärden har klingat ut och de skogliga naturvärdena är låga, vilket betyder att kontinuiteten är kortvarig. Det finns inga gamla träd på fastigheten, lika del som man finner längre mot sydöst i den så kallade Nordanskogen.

Det är mycket sparsamt med uppgifter om fladdermöss från Säröhalvön. De fåtaliga registreringarna kan förstås bero på att få eftersök/inventeringar utförts, men också på grund av att kustnära miljöer i regel, och på grund av frekventa hårda vindar som på olika sätt stör fladdermössens livsförning, är betydligt artfattigare än inlandsmiljöer. På grund av detta samt att det mestadels rör sig om ung- till medelålders och tämligen torr tallskog inom fastigheten bedöms dess betydelse för fladdermus- och fågelfaunan som obetydlig.

Den sparsamma förekomsten av naturvårdsarter, andra naturvärden och brist på kontinuitet gör att bedömningen av naturvärdena är lägre. Tillkommande byggnation på del av fastigheten kan bidra till en mer öppen miljö, vilket i sin tur till och med kan få en del positiva ekologiska effekter (fler blomväxter, insekter och möjligen också fågelliv och fladdermöss).

Ekosystemtjänster

Ekosystemtjänster delas in i stödjande, reglerande, försörjande och kulturella. Flera av de i planområdet identifierade ekosystemtjänsterna kan klassas som flera av dessa. Skogspartiet inom planområdet angränsar till Särö Nordanskog som har höga naturvärden. Särö Nordanskog med sin stora artdiversitet är en stödjande ekosystemtjänst.

Det finns en betydande andel icke hårdgjord mark i området även om jordlagret är tunt och marken på flera ställen går i dagen. Naturmark har en reglerande och renande effekt för regn och dagvatten och utgör på så sätt exempel för en reglerande ekosystemtjänst.

Landskapsbild och rekreation

Fastigheten ligger högt belägen i ett naturnära läge omgiven av skog och träd. Intill fastigheten ligger Särö Nordanskog som ger möjlighet för rekreation. Även om fastigheten är privat och planlagd som kvartermark sträcker sig inte tomtmarken över hela fastigheten vilket gör att det är tillåtet enligt allemansrätten att beträda delar av fastigheten.

Strandskydd

Fastigheten är detaljplanlagd och således finns det inget strandskydd inom fastigheten. Vid planläggning återinträder strandskyddet på 100 meter.

Radon

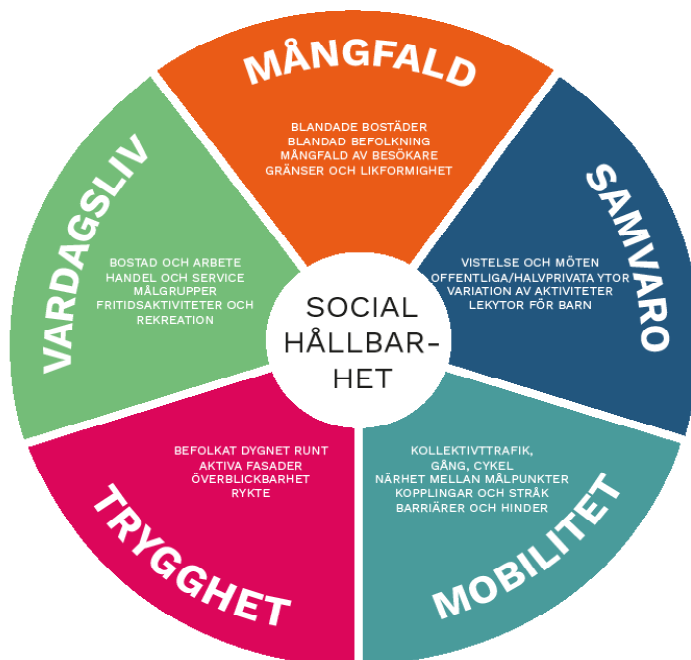
Enligt kommunens kartdatabas ligger planområdet inom normalriskområde för radon.

Geotekniska förhållanden

Enligt jordartskarta från Sveriges geologiska undersökning (SGU) består området av urberg. Motsvarande berggrundskarta visar att bergarten är tonalit-granodiorit med gnejsig struktur. Inom planområdet finns även tunna jordlager bevuxna med mossa, ris och träd, företrädesvis tall. Terrängen är kuperad med höjdskillnader på några meter runt plushöjder på 20-25 meter. I den nordvästra, redan bebyggda delen, sluttar marken ca 10 meter ner mot befintlig tillfartsväg. Berghällarna är rundade med en brantare "läsida" mot väst-sydväst. I branterna finns inga lösa block eller sprickbildningar som talar för risk för blockutfall. I den flackare slänten ner mot tillfartsvägen finns en del block som ligger stabilt. Sammantaget bedöms planområdet vara stabilt med avseende på risker för ras, skred och erosion. Intilliggande markområden har också studerats utan att hitta risker för omgivningspåverkan på eller från planområdet.



Social hållbarhet - nulägesanalys



Mångfald

Fastigheten inrymmer ett enbostadshus med tillhörande komplementbyggnader och ett skogsparti. Omgivningen utgörs av hotellverksamheter och enbostadshus samt ett naturområde. Gällande boendeform domineras området av enbostadshus, något som är genomgående för Särön. I övrigt domineras området av Säröhus.

Vardagsliv

Särön ligger cirka tre kilometer från Särö centrum där det finns kommunal och kommersiell service. Halvön Särö har ett rikt utbud av naturnära områden liksom skog och hav som ger möjlighet till vardagsmotion vilket är positivt för människors hälsa och välmående. Fritidsaktiviteter finns i närheten i form av golf och tennis samt segling.

Trygghet

Området består främst av bostäder men angränsar även till en hotellverksamhet. Vägen upp till fastigheten tillåter inte genomfartstrafik men för gående och cyklister är det möjligt att ta sig vidare norrut.

Mobilitet

Planområdet angörs via Särö utsiktsväg vilken har en relativt brant lutning. Gång- och cykelväg finns längs med Åleviksvägen som binder samman Särön med Särö Centrum. Närmaste busshållplats ligger cirka en kilometer från planområdet. Busshållplatsen trafikeras av linje 720 som har en halvtimmes trafik större delen av vardagarna och entimmes trafik under kvällar och helger. Linjen går vidare mot Särö Centrum, där det finns kopplingar vidare norrut mot Göteborg, och söderut mot Kungsbacka stad.

Samvaro

Särön erbjuder flera platser för samvaro i form av naturområden och natursköna promenadstråk. Utöver naturområdena och promenadstråk saknas det offentliga platser som ger möjlighet till spontana och planerade möten. Kommersiella mötesplatser i form av restauranger finns i närområdet. Utöver naturliga lekplatser för barn i form av skog och natur saknas det platser för barn att leka på.

Bebyggelseområden

Befintlig bebyggelse

Inom fastigheten finns bebyggelse i form av ett enbostadshus samt tillhörande komplementbyggnader i form av garage och förråd. Byggnaderna har fasad av trä och sadeltak med tegelpannor. Huvudbyggnaden har byggts ut i omgångar.

Ett hotell finns norr om fastigheten och väster och sydväst om fastigheten finns bostadsbebyggelse. I likhet med bebyggelsen inom fastigheten har även omgivande bebyggelse fasad av trä medan både takutformning och takbeklädnad skiljer sig åt.

Kulturhistoria

Särön omfattas av riksintresse för kulturmiljövård och beskrivs i kommunens kulturmiljöprogram samt tillhörande miljöbeskrivningar och rekommendationer. Särö har en lång och mångfacetterad historia med flera olika lager: kronogård, säteri, badort och sommarnöje, permanentboende. Många spår finns kvar i form av bebyggelse från de olika epokerna, såsom sädesmagasin, stationsbyggnad och påkostade villor. Särö innehåller också ett tydligt framträdande äldre natur- och kulturlandskap, vilket bland annat fångas upp i de stora trädgårdarnas anpassning till terrängen. Kring sekelskiftet 1900 inleddes en period av omvandling som fortfarande är aktuell: från sommarnöje till permanent boende. Förändringarna illustreras av äldre villor som byggdes om efter de nya behoven, eller nyuppförda hus.

Gemensamt för dem är anspråksfullhet och hög ambition i utformning och hantverk, ofta med stora omgivande trädgårdar där den orörda naturen spelar en viktig roll. Trots att

bebyggelse dominerar på Säröns östra hälft är det ursprungliga natur- och kulturlandskapet ännu mycket framträdande. Den äldre villabebyggelsen är nästan regelmässigt placerad med den naturliga terrängen och vegetationen som ramverk. De stora trädgårdarna är starkt präglade av den omväxlande topografin och hyser ofta flera gamla träd. På några ställen på öns östra del finns större, sammanhängande skogsbestånd. Ett sådant är Särö Nordanskog, belägen på en markerad höjd med branta sluttningar, strax norr om den gamla säteritomten. Träden domineras framför allt av tall och ek, men här finns även bland annat lind och bok. Flera av träden är mycket grova och har hög ålder.

Det finns tre tydliga rekommendationer kopplat till kulturmiljön och Särös karaktärsdrag.

- Byggnaders individuella arkitektur och tidstypiska drag ska respekteras.
- De stora trädgårdarna är ett viktigt karaktärsdrag i miljön och ska därför respekteras och bibehållas. Många hus ligger i en parklikmiljö, anpassade efter den naturliga terrängen och vegetationen. Därför ska sprängningar, utfyllnader och hårdgörande av mark undvikas.
- Många av vägarna på Särön följer äldre sträckningar och är en viktig del av den kulturhistoriska helheten och ska därför respekteras.

Fornlämningar

Inom planområdet finns inga kända fornminnen/fornlämningar.

Kommersiell och kommunal service

Planområdet ligger cirka tre kilometer från Särö centrum med kommunal och kommersiell service. Särön har ett rikt utbud av naturnära områden som ger möjlighet till vardagsmotion vilket är positivt för människors hälsa och välmående.

Gator och trafik

Biltrafik

Planområdet angörs via Särö utsiktsväg och Åleviksvägen som i sin tur leder vidare mot Särö centrum via Västra Särövägen och slutligen riksväg 158. Särö utsiktsväg är smal och har en förhållandevis brant lutning med ett snitt på cirka 10%.

Åleviksvägen har enligt mätningar från år 2016 en årsdygnstrafik (ÅDT) på 700 fordon. Trafikverket är väghållare för Åleviksvägen och Västra Särövägen.

Gång- och cykeltrafik

Fastigheten saknar en direkt förbindelse till gång- och cykelväg. I närheten av planområdet finns en gång- och cykelväg längs den södra sidan av Åleviksvägen. Gång- och cykelvägen binder till stora delar samman Särön med Särö centrum. På delar av sträckan saknas dock gång- och cykelväg.

Parkering

Parkering sker på fastigheten.

Kollektivtrafik

Närmaste busshållplats ligger cirka en kilometer från planområdet. Busshållplatsen trafikerades av linje 720 som har en halvtimmes trafik större delen av vardagarna och entimmes trafik under kvällar och helger.

Teknisk försörjning

Dagvatten

Planområdet avvattnas idag via naturlig avrinning som leder vidare till angränsande fastigheter och våtmark intill Åleviksvägen. Slutgiltig recipienten är Risö-Säröarkipelagen vilken har god ekologisk status. Enligt kommunala karteringar finns en mindre instängd yta intill befintligt bostadshus.

Enligt jordartskarta från Sveriges geologiska undersökning (SGU) består området av urberg. Motsvarande berggrundskarta visar att bergarten är tonalit-granodiorit med gnejsig struktur. Inom planområdet finns även tunna jordlager bevuxna med mossa, ris och träd, företrädesvis tall. Fastigheten bedöms således ha begränsade möjligheter att fördröja dagvatten.

Vatten och avlopp

Ledningar för kommunalt vatten och avlopp finns framdraget till fastigheten.

Brandvattenförsörjning

Närmaste brandvattenpost finns cirka 150 meter från fastigheten.

Värme

Det finns i dagsläget ingen möjlighet att ansluta fastigheter till fjärrvärmenätet.

El och Tele

Ledningar för el och tele finns i Särö utsiktsväg samt framdraget till befintlig huvudbyggnad.

Bredband

Bredband finns längs Åleviksvägen.

Avfall

Närmaste återvinningsstation finns i Kullavik centrum.

Hälsa och säkerhet

Buller

Fastigheten bedöms inte påverkas av buller då trafikstringen på intilliggande väg är låg.

Risk för översvämning/skred

Fastigheten ligger inte inom ett område med risk för översvämning och har inga större instängda områden. Indirekt påverkas fastigheten av översvämning då tillfartsvägarna till halvön Särön översvämmas vid en havshöjning på 100-årsnivå.

Räddningstjänsten

Det finns två typer av system för släckning i förhållande till brandposter. Det konventionella systemet samt det alternativa systemet. Konventionellt system används i tätbebyggda områden eller där det finns större byggnader såsom skolor eller industrier. Ett alternativt system lämpar sig bäst glesbebyggda områden med mestadels småhusbebyggelse. Det konventionella systemet består av brandposter med avstånd på maximalt 150 meter. Det betyder att från räddningstjänstens uppställningsplats till närmsta brandpost bör avståndet inte överstiga 75 meter.

Det andra systemet, det så kallade alternativsystemet, bygger på att räddningstjänstens tankbilar ska åka mellan branden och närmsta brandpost. I detta fall bör avståndet från bebyggelsens ytterkant till en brandpost inte överstiga 1000 meter.

I det aktuella planområdet är det konventionella systemet relevant.

Detaljplanens innebörd

Inledning

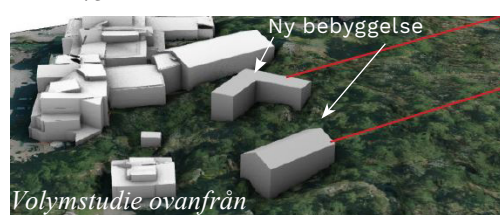
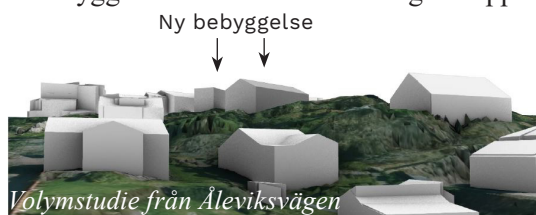
I denna del av planbeskrivningen redogörs för vilka förändringar som möjliggörs för när detaljplanen har vunnit laga kraft. Planbeskrivningen har ingen självständig rättsverkan utan fungerar som vägledning vid planens genomförande. Detaljplanens bindande föreskrifter framgår av plankartan och planbestämmelserna.

Bebyggelse

Nya bebyggelsens placering och utformning

Planförslaget möjliggör för bebyggelse i form av enbostadshus samt tillhörande komplementbyggnader, exempelvis garage och förråd. Totalt kommer det vara möjligt att uppföra tre enbostadshus inom planområdet, det vill säga befintligt enbostadshus samt ytterligare två enbostadshus möjliggörs genom denna detaljplan.

Utformning av ny bebyggelse regleras i plankartan vilken anger att det ska vara friliggande enbostadshus och att bebyggelsen i huvudsak ska uppföras i trä samt så långt som möjligt terränganpassas. Terränganpassning kan ske genom att låta byggnader placeras på delar där terrängen är som minst kuperad, genom att byggnaden uppförs i sutteräng eller att byggnaden uppförs på plintar/stolpar för att minimera behovet av sprängning. Exempel på hur byggnader skulle kunna komma att anpassas visas i sektionerna på nästa sida. Byggnadsarean regleras till 250 kvadratmeter per huvudbyggnad och fastighet. Byggnadsarean för komplementbyggnad får uppta en yta av 60 kvadratmeter per fastighet. Befintlig komplementbyggnad intill Särö Utsiktsväg får uppta en yta om 75 kvadratmeter.



Nya huvudbyggnader får uppföras till en nockhöjd av 8,0 meter över medelmarknivå medan nya komplementbyggnader får uppföras till en nockhöjd av 4,5 meter. Volymstudien visar byggnader som vardera har en byggnadsarea på 250 kvadratmeter och en nockhöjd på 8,0 meter. Genom att ha en högre nockhöjd ges större möjlighet att anpassa byggnaderna utifrån terrängen.

För att begränsa påverkan på natur- och kulturmiljön begränsas byggrätten med hjälp av prickmark, något som även görs för att göra det möjligt att tillskapa en tillfartsväg till nya bostadshus. Anpassning av bebyggelsen till kultur- och naturmiljön kan ske genom att nybyggnad ges en diskret modern form med flackt tak och fasad i obehandlat trä eller behandlat trä alternativt en färgsättning i naturpigment. Detta innebär dock inte att sadeltak inte tillåts. Genom att använda naturliga material och en färgsättning i naturpigment kan byggnader smälta in i miljön och bli mindre iögonfallande. Vid uppförande av suterränghus kan suterrängdel uppföras i alternativt fasadmateriellikt puts och sten. Då Särön omfattas av riksintresse för kulturmiljön krävs även bygglov för uppförande av attefallshus och frigebod samt att dessa även måste placeras inom byggrätt och följdaktligen inte får placeras på prickad mark. Detta regleras även genom planbestämmelse på plankartan.

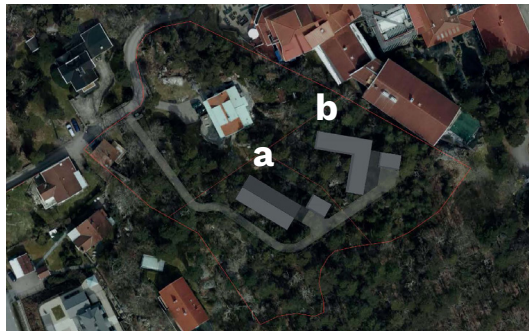
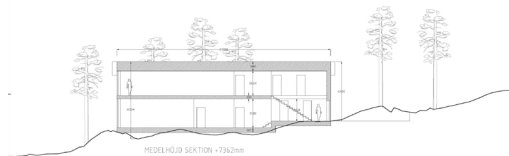
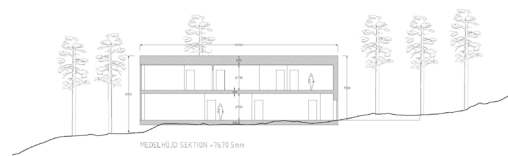


Illustration över möjlig placering av huvudbyggnader.



Sektion över möjlig huskropp (hus a)



Sektion över möjlig huskropp (hus a)

Radon

Där så behövs ska byggnader utföras radonskyddat.

Grundläggning

Grundläggning bedöms kunna ske direkt på berg efter att de lösa ytlagren schaktats bort men behöver utredas beroende på bebyggelsens utformning.

Kulturmiljö

Kulturmiljöprogrammet lyfter fram tre rekommendationer; byggnaders individuella arkitektur och tidstypiska drag respekteras; trädgårdarna respekteras samt att vägarna respekteras. Vägarna bedöms inte påverkas av planförslaget då kommande bebyggelse angörs från befintligt vägnät.

Ny bebyggelse ska utformas med hänsyn till omkringliggande bebyggelse vilket innebär att den i huvudsak ska ha fasad av trä vilket regleras i plankartan. Befintlig bebyggelse inom planområdet förses också med bestämmelsen. Ny bebyggelse ska även anpassas till topografin för att minimera påverkan på landskapsbilden och undvika mer än nödvändiga sprängningar/stenspräckningar. Därför regleras att byggnader ska terränganpassas. För att möjliggöra för den nya bebyggelsen och väganslutning är sprängning/stenspräckning nödvändig men ska i övrigt undvikas så långt som möjligt.

Anpassning till kultur- och naturmiljön kan exempelvis ske genom att nybyggnader ges en diskret modern form med flackt tak och fasad i obehandlat trä eller behandlat trä alternativt en färgsättning i naturpigment. Genom att använda naturliga material och en färgsättning i naturpigment kan byggnader smälta in i miljön och bli mindre iögonfallande. Murar och terraseringar bör uppföras med natursten.

Kommande fastigheter kommer vara minst 1800 kvadratmeter stora. I kulturmiljöprogrammet beskrivs att de stora trädgårdarna är ett viktigt karaktärsdrag i miljön och därför ska respekteras och bibehållas. Befintlig fastighet omfattar cirka 8300 kvadratmeter med bebyggelse och skogsparti. Samtidigt är fastigheten väl tilltagen i förhållande till omkringliggande fastigheter och vid en avstyckning kommer den ursprungliga fastigheten vara större än fastigheterna i närområdet. Nybildade fastigheter kommer vara i paritet med fastigheter i närområdet med en fastighetsstorlek på minst 1800 kvadratmeter. Fastigheten ligger på en återvändsgata och är inte synlig för allmänheten från Säröhusvägen. Bebyggelsen kan komma att synas från höjden på andra sidan om Åleviksvägen. Från samma vy dominerar Säröhus vilket gör att helhetsintrycket kommer vara likvärdig med dagsläget.



Kommersiell och kommunal service

Planförslaget ger inget ökat behov av varken kommersiell eller kommunal service.

Trafik och parkering

Gator och vägar

Planområdet föreslås angöras via Särö Utsiktsväg. Tillkommande bostäder uppskattas generera 10 bilresor per årsmedeldygn. Trafikökningen bedöms inte påverka det lokala eller statliga vägnätet. Trafikökningen bedöms heller inte påverka närboenden i någon större grad med anledning av den begränsade trafiktillförseln som planförslaget genererar.

Ny bebyggelse kommer angöras via ny infart söder om befintlig infart till Särö 1:440. Särö Utsiktsväg har en genomsnittlig lutning på 10% och kommande infartsväg ska inte överstiga en lutning på 18%. Även om 18% är största tillåtna lutning ska vägen i största möjliga mån hålla en lägre lutning. Detta gäller speciellt i kurvor där en allt för hög lutning kan påverka räddningstjänstens framkomlighet. Detta har stämts av med räddningstjänsten. Kommande infart kommer ha en snittlutning på 10%.

För att minimera risken för olyckor ska början på tillkommande utfart mot Särö Utsiktsväg planas ut de första fem metrarna och ha en lutning på max 2,5%. Från utfarten ska det finnas siktrianglar på 2,5 meter mot vardera sida av Särö Utsiktsväg. Vid utförande av ny infart är det viktigt att säkerställa att räddningstjänstens fordon kan köra in via infarten. Vid utförandet är det även viktigt att säkerställa avrinning från vägen för att minska risken för halka.

Gång- och cykeltrafik

Med anledning av att Särö Utsiktsväg endast har begränsad trafik görs bedömningen att gång- och cykeltrafik kan samsas med biltrafik. Inga ytterligare gång- och cykelvägar utanför planområdet planeras till följd av den planerade exploateringen.

Parkering

Parkering ska ske inom fastighet.

Kollektivtrafik

Planförslaget innebär inget ökat behov av kollektivtrafik.

Friytor och rekreation

Natur

Delar av planområdet närmast Särö Nordanskog kommer fortsatt ges förutsättning att vara av naturlig karaktär. Genom att begränsa bebyggelse och förhindra ändring av mark samt begränsa möjligheten att ta ned träd kan delar av skogspartiet bevaras. Inom del där marklov krävs för nedtagande av träd bör schaktning och packning inte ske intill rotzonen. För att ta ytterligare hänsyn till Särö Nordanskog kommer det inte vara tillåtet med större glaspartier mot skogen och tak som vetter mot Särö Nordanskog får inte föreses med glansigt tak eller liknande.

Enligt utförd naturinventering (Naturcentrum 2022-12-16) kommer ny bebyggelse leda till att platsen blir mer öppen och exponerad och då kan så kallade *kant- eller bryneffekter* uppstå, det vill säga att den mer exponerade miljön kan påverka mikroklimatet i angränsande marker. Dessa effekter skulle i sin tur kunna påverka naturvärdena, främst kryptogamfloran (lavar, mossor, svampar) i Särö Nordanskog. Sådana effekter kan vara både positiva och negativa för naturvärdena.

Bedömningen är att den extra exponering som planförslaget leder till är försumbar. Anledningen till detta är att de ovanliga arter som finns i anslutningen till fastigheten inte är

särskilt känsliga; det finns fortfarande en bred bård av träd mellan planen och förekomsterna av dessa arter; närheten till havet skapar en tillräckligt gynnsam luftfuktighet och lite längre mot sydöst i området är expositionen större genom vad som ser ut som röjningar, och här syns inga effekter på kryptogamfloran.

Äldre tallar och senvuxna ekar bör bevaras i möjligaste mån samt en del döda träd i de delar av planområdet som gränsar till riksintresset och nyckelbiotopen i sydöst.

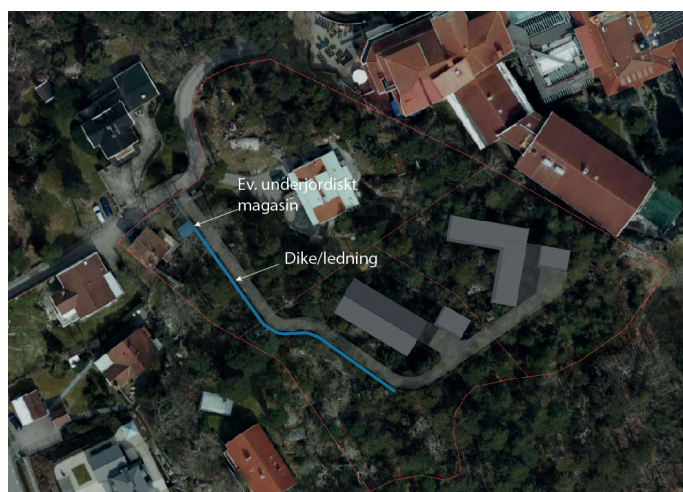
Strandskydd

Delar av planområdet ligger inom strandskydd vilket sträcker sig 100 meter från strandkant. I samband med att en ny detaljplan antas upphävs samtidigt tidigare detaljplan. Vid upphävandet av nuvarande detaljplan återinträder strandskyddet. Strandskyddet som återinträder upphävs inte.

Teknisk försörjning

Dagvatten

Hantering av dagvatten från fastigheten som rinner söderut kommer behöva omhändertas i form av lokal fördröjning. Detta kan hanteras genom att leda vattnet till dagvattenmagasin, leda vattnet över gröna ytor och låta det infiltrera på naturlig väg eller genom att leda dagvattnet via diken eller ledningar till en samlingspunkt innan det släpps vidare nedströms.



Vatten och avlopp

Området kan anslutas till kommunalt dricks- och spillvatten.

Brandvattenförsörjning

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

Värme

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

El och Tele

El- och teleledningar finns utbyggt i området.

Bredband

Bredband finns utbyggt i området.

Avfall

Planförslaget innebär att avfallshanteringsfordon kan tas sig fram via Särö utsiktsväg som i nuläget. Avfallskärl kommer behöva placeras nere vid Särö Utsiktsväg då det inte kommer vara möjligt att annordna vändyta för renhållningsfordon uppe vid de tilltänkta byggnaderna. För att möjliggöra så att sopkärnen kan byggas in har ett egenskapsområde lagts in i plankartan, inom vilket det är möjligt att bygga in sopkärnen med plank och staket till en höjd av 1,5 meter. Staket och plank bör utformas i trä.

Hälsa och säkerhet

Buller

Planförslaget bedöms inte påverkas av buller och heller inte generera buller i någon högre utsträckning.

Risk för översvämning/skred

Planområdet i sig påverkas inte av översvämning och det föreligger heller ingen risk för skred.

Räddningstjänsten

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

Överväganden och konsekvenser

Nollalternativ

Om detaljplanen inte tas fram kommer fastigheten fortsatt endast få bebyggas med ett bostadshus. Befintlig natur kommer med stor sannolikhet att lämnas orörd. Befintliga träd med en stamdiameter över 20 centimeter kommer dock inte att vara skyddade från nedtagande, vilket de blir med ny detaljplan. Vidare kommer allmänheten fortsatt via allemansrätten ha tillgång till delar av fastigheten förutsatt att inte staket eller liknande uppförs.

Miljökonsekvenser

Undersökning

Med stöd av undersökningen har en behovsbedömning gjorts (Kungsbacka kommun 2023-10-20) för att ta reda på om förslaget kan antas medföra betydande miljöpåverkan eller inte. Kommunen ska göra sin bedömning enligt de kriterier som anges i bilaga 4 till förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar. Kommunen gör den sammavägda bedömningen att den aktuella detaljplanen inte bedöms kunna ge upphov till betydande miljöpåverkan (som avses i Miljöbedömningsförordningen SFS 2017:966 och Miljöbalkens 6 kap).

Markanvändning och markförhållanden

Delar av planområdet som föreslås förses med bebyggelse har varit obebyggt och det finns ingen verksamhet i närområdet som skulle kunnat påverka planområdet. Det finns därför inget som tyder på att marken skulle kunna vara förorenad.

Vatten och miljö kvalitetsnorm för vatten

Den ekologiska statusen för recipienten Risö-Säröarkipelagen är god medan den kemiska statusen har bedömts som ”uppnår ej god”. Statusbedömningen från vatteninformation Sverige (VISS) visar att den ekologiska statusen främst påverkas av övergödning.

Den kemiska statusen påverkas främst av kvicksilver och bromerade difenyleter – vilka påverkar samtliga kustvatten i Sverige. Därtill påverkas den kemiska statusen av båttrafik vilken får till följd att halterna för tributyltenn ställvis är höga.

Enbart via att förändra markanvändning ökar föroreningarna från planområdet. Detta är en naturlig följd av att skogsmark och berg i dagen byts ut mot asfalterade ytor och bebyggelse. Halterna som uppskattas genereras till följd av exploateringen bedöms dock som så pass låga att de inte medför någon risk för recipienten att uppnå miljö kvalitetsnormer. Dagvatten från planområdet leds vidare till befintlig våtmark längs med Åleviksvägen vilket bidrar till viss rening innan den når recipienten.

Luft och miljö kvalitetsnorm för luft

Planens genomförande kan erfarenhetsmässigt bedömas gällande luftkvalitet. Med utgångspunkt i de provtagningar och beräkningar av luftkvaliteten som görs i Kungsbacka stad kan slutsatsen göras att planområdet inte påverkar luftkvaliteten negativt.

Skyddade områden och arter

Planområdet omfattas av riksintresse för friluftsliv och rörligt friluftsliv samt angränsar till riksintresse för naturvård. Planförslaget bedöms påverka friluftslivet och det rörliga friluftslivet marginellt då delar som idag genom allemansrätten är allmänt tillgängliga tas i anspråk. Samtidigt saknar fastigheten liknande naturvärden som finns i Särö Nordanskog vilket gör att området inte har något större värde i jämförelse med Särö Nordanskog. Med tanke på Särö Nordanskogs omfattning påverkas heller inte allmänhetens möjlighet till friluftsliv eller rörligt friluftsliv i någon större bemärkelse då del som möjliggörs för bebyggelse är begränsad.

Planförslaget bedöms heller inte påverka angränsande riksintresse för naturvård med hänsyn till de anpassningar som gjorts i planförslaget.

Naturvärden och biologisk mångfald

Planområdet har inga dokumenterade naturvärden vilket även bekräftats i den naturinventering som tagits fram för planförslaget.

Då Särö Nordanskog har en tämligen liten utbredning så är det av vikt för bevarandet och utvecklingen av hela Nordanskogs naturvärde att så lite av skogen som möjligt avverkas. Planförslaget innehåller anpassningar till närliggande Särö Nordanskog för att minska risken för negativa kanteffekter vilket förändrade ljus- och vindförhållanden kan leda till.

Kulturvärden och arkeologi

Kulturmiljön och riksintresset för kulturmiljön påverkas i viss mån av planförslaget vid genomförande då sprängning/stenspräckning kommer behöva ske för att möjliggöra för väg och byggnader. För att minimera påverkan på kulturmiljön och riksintresset har plankartan försetts med bestämmelser som reglerar att bebyggelse ska anpassas till terrängen i största möjliga mån. Utöver det har en zon närmast Särö Nordanskog försetts med bestämmelser som reglerar att det krävs marklov för nedtagande av träd samt att markens höjd inte får ändras mer än 20 centimeter. Ursprunglig fastighet är stor i förhållande till övriga fastigheter på Särön och en avstyckning bedöms inte påverka karaktären vad gäller de stora trädgårdarna som nämns i kulturmiljöprogrammet. Sammantaget görs bedömningen att föreslagen exploatering ryms inom kulturmiljöprogrammets rekommendationer.

Riksintresset för kulturmiljövård bedöms inte påverkas negativt av planförslaget i sig självt. Föreslagen detaljplan kan däremot komma att öppna upp för att liknande detaljplaner kan komma att prövas i andra delar av Särön. Detta kan i sin tur på sikt leda till en negativ påverkan på Särön vad gäller riksintresset för kulturmiljövård.

Klimat och naturresurser

Planförslaget påverkas indirekt av klimatförändringar då tillfartsvägarna till Särön på sikt riskerar att översvämmas till följd av stigande havsnivåer och extremväder. Fastigheten har en stor mängd vegetation där delar kommer att bevaras vilket bidrar till skugga under värmeböljor.

Nybyggnation inom ett tidigare obebyggt område kommer innebära anspråk och förändring

av naturområdet. Ingen särskild naturresurs bedöms påverkas.

Risker och störningar för människor och miljö

Fastigheten påverkas främst av omgivningsbuller från Särö Utsiktsväg. Med anledning av att fastigheten ligger längst upp på en återvändsgata med begränsad trafik görs bedömningen att miljö kvalitetsnormer för buller inte riskerar att överskridas. Det kan heller inte uteslutas att kommande boende på platsen lämnar klagomål på Säröhus då de har fläktar på taket intill föreslagen byggrätt.

Planområdet är kuperat och i undersökta branterna finns inga lösa block eller sprickbildningar som talar för risk för blockutfall.

Strandskydd

Strandskydd om 100 meter återinträder vid planläggning och upphävs inte med anledning av att ingen bebyggelse eller liknande kommer uppföras där strandskyddet återinträder.

Sociala konsekvenser

Mångfald

Mångfalden kommer inte att öka till följd av planförslaget med hänsyn till att den boendeform som möjliggörs genom ny detaljplan redan idag är dominerande.

Vardagsliv

Detaljplanen ger möjlighet för ytterligare bostäder vilket gör att fler kommer få tillgång till Säröns rika naturliv och fritidsaktiviteter vilket bidrar till vardagsmotion. Det finns dock fortsatt en avsaknad av service i planförslagets direkta närhet.

Trygghet

Tryggheten kommer möjligen bli något sämre till följd av planförslaget med tanke på att gående och cyklister kommer behöva samsas med fler bilar på Särö utsiktsväg. Samtidigt är trafiken begränsad vilket gör att risken för eventuella olyckor är liten. Vad gäller den upplevda tryggheten kommer denna antagligen vara den samma som i dagsläget vilken är god.

Mobilitet

Mobiliteten kommer vara likvärdig med vad den är i dagsläget. Det hade varit önskvärt med bättre tillgänglighet till kollektivtrafik.

Samvaro

Bristen på specifika lekytor för barn kommer fortsatt saknas vilket är negativt, inte bara för planområdet utan för Särön i stort. I övrigt är möjligheten för samvaro relativt god på Särön.

Genomförandebeskrivning

Inledning

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

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

Organisatoriska frågor

Detaljplanens tidsplan

För detaljplanen gäller följande tidsplan:

Samråd:	2 kv. 2022
Granskning:	3 kv. 2023
Antagande byggnadsnämnden:	1 kv. 2024
Laga kraft:	1 kv. 2024 (förutsatt att planen inte överklagas)

Genomförandetid

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

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

Markägoförhållanden

All mark inom planområdet är privatägd.

Fastighetsägare och rättighetshavare framgår av detaljplanens fastighetsförteckning.

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Anläggningar inom allmän plats

Detaljplanen innehåller endast kvartersmark. Det innebär att fastighetsägaren själv har ansvar för utbyggnad av byggnader och anläggningar samt ansvar för framtida drift och underhåll av dessa.

Angränsande detaljplaner har enskilt huvudmannaskap för allmän plats vilket innebär att gator och annan allmän plats förvaltas som gemensamhetsanläggningar vilka kan skötas genom en samfällighetsförening eller direkt av de deltagande fastigheterna. I det här fallet är det Särö vägförening som förvaltar allmän plats (Särö Utsiktsväg) genom gemensamhetsanläggningen Särö ga:5.

Anläggningar inom kvartersmark

Fastighetsägaren ansvarar för utbyggnad av kvartersmark för bostadsändamål vad avser utförande, kostnader samt framtida drift och underhåll. Ansvaret omfattar samtliga anläggningar inom kvartersmark såsom till exempel bostadshus, förråd, parkering och tillfartsväg. Fastighetsägaren ansvarar även för utbyggnad av VA-servisledningar inom fastigheten från anslutningen i Särö Utsiktsväg till de nya bostadshusen.

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

Anläggningar utanför planområdet

Kommunen genom förvaltningen för Teknik kan komma att behöva förlänga befintligt ledningsnät för vatten och spillvatten i Särö Utsiktsväg. Samarbete behöver ske med Särö vägförening som förvaltar vägen.

Fastighetsägaren ansvarar för att kontakt tas med Särö vägförening angående påverkan från byggtrafik mm på Särö Utsiktsväg. Se vidare under avsnitt "Avtal".

Fastighetsrättsliga konsekvenser

Mark ingående i allmän plats

Detaljplanen innehåller inte allmän plats.

Fastighetsbildning

Fastighetsbildning och övriga fastighetsrättsliga åtgärder ska ske med stöd av detaljplanen. Fastighetsägaren ansvarar för och bekostar samtliga lantmäteriatgärder som blir nödvändiga för att genomföra exploateringen. Genomförandet av planen kommer att innebära, avstyckning, anläggningsåtgärd och eventuellt fastighetsbestämning

Avstyckning i enlighet med detaljplanen ska vara genomförd innan bygglov kan beviljas.

Fastighetsindelningsbestämmelser och bestämmelser om rättighetsområden bedöms inte vara nödvändiga för planens genomförande.

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.

För de anläggningar, infartsväg och va-ledningar, som blir gemensamma för de två nya fastigheterna bör en gemensamhetsanläggning bildas för att reglera framtida drift och underhåll.

Fastigheten Särö 1:440 har andel i Särö ga:5. Nya fastigheter som bildas inom planområdet måste bli delägare i Särö ga:5 för att få rätt att använda vägarna med mera i området. Inträde kan ske genom frivillig överenskommelse med föreningen eller genom lantmäteribeslut.

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.

Nya ledningar (VA, el, tele och bredband) till den nya bebyggelsen kan komma att förläggas i ny väg, men också utanför vägområdet för effektiv anslutning till bostadshuset. Rättigheter för ledningarna, som belastar Särö 1:440, kommer behöva bildas till förmån för nya fastigheter.

Avfallshantering för tillkommande bebyggelse kommer att hanteras vid Särö Utsiktsväg. En rättighet att få ha avfallskärl inom Särö 1:440 i närheten av vägen till förmån för de nya fastigheterna behöver bildas.

Ansökan om lantmäteriförrättning

Fastighetsägaren ansöker om och bekostar avstyckning för nya bostadsfastigheter, eventuell fastighetsbestämning, bildande av ny gemensamhetsanläggning för gemensamma anläggningar samt inträde i Särö ga:5.

Avtal

Avtal mellan exploatören och Särö samfällighetsförening

Överenskommelse om inträde i Särö ga:5 för de nya bostadsfastigheterna bör träffas mellan fastighetsägaren och Särö samfällighetsförening (anläggningslagen §43). Överenskommelsen måste godkännas av lantmäteriet för att bli giltig.

Överenskommelse bör också träffas mellan fastighetsägaren och Särö samfällighetsförening angående rätt att nyttja Särö Utsiktsväg under byggtid, eventuell besiktning av vägen innan byggstart samt eventuell ersättning för slitage och eventuella skador.

Ändrad lovplikt

Detaljplanen innebär att utökat marklov införs inom planområdet genom bestämmelsen a₂. Marklov krävs även för nedtagande av träd med en stamdiameter över 20 centimeter i brösthöjd. Vid byggnation ska också särskild hänsyn tas till omgivande naturmark vilket regleras genom bestämmelsen f₂. Byggnader ska så långt som möjligt terränganpassas. Sprängning får ske för att möjliggöra placering av byggnad och väganlutning men ska i övrigt undvikas så långt som möjligt.

Tekniska frågor

Trafik

Fastighetsägaren ansvarar för och bekostar ny infartsväg till de nya fastigheterna.

Vatten och avlopp

Fastigheten har anslutning till kommunala VA-ledningar för vatten och spillvatten i Särö Utsiktsväg. De nya fastigheterna kommer också ha anslutning till kommunalt VA i Särö utsiktsväg. Kommunen kan komma att behöva förlänga ledningsnätet i Särö Utsiktsväg

samt anlägga nya anslutningspunkter. Privata VA-ledningar kommer behöva anläggas i den nya tillfartsvägen eller i annan sträckning på fastigheten Särö 1:440, vilket fastighetägaren ansvarar för och bekostar.

Inför byggnation ska berörd fastighetsägare/exploatör kontakta kommunens tekniska förvaltning för information om de tekniska förutsättningarna avseende VA-anslutning.

Elledningar

Ellevio har befintliga ledningar inom planområdet. Fastighetsägare ansvarar för att kontakta näthavaren inför byggnation och för att bekosta eventuell ledningsflytt.

Ekonomiska frågor

Ekonomiska konsekvenser för kommunen

Kommunens investeringsekonomi

Kommunen (VA-kollektivet) får kostnader för utbyggnad av nya VA-ledningar i Särö Utsiktsväg vilket finansieras genom uttag av anslutningsavgifter.

Kommunens drifts- och förvaltningsekonomi

Kommunen genom Tekniska förvaltningen får kostnader för drift och underhåll för nya VA-ledningar.

Ekonomiska konsekvenser för fastighetsägaren

Fastighetsägaren bekostar samtliga åtgärder inom den egna kvartersmarken. Fastighetsägaren får vidare utgifter för bygglov, lantmäteriförrättning, anslutningsavgifter till el-, tele/bredband, VA-ledningar med mera. Eventuella avgifter till Särö vägförening eller ersättning för skador pga tyngre fordonstrafik på Särö Utsiktsväg under byggnation bekostas av fastighetsägaren.. Fastighetsägaren får en intäkt genom försäljning av bostadsmark.

Beskrivning av planbestämmelser

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


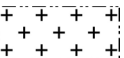
Användning av kvartersmark

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

B	Bostäder	Planområdet omfattas av användningen Bostäder och syftar till att möjliggöra för bostäder i form av enbostadshus.
---	----------	---

Kvartersmark

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

d_1	fastighet	Minsta fastighetsstorlek är 1800 kvadratmeter respektive 3500 kvadratmeter. Syftar till att begränsa antalet fastigheter till totalt tre stycken och säkerställa att fastigheterna följer den karaktär som finns på halvön Särö med stora fastigheter.
n_1	Mark	Endast 40% av fastighetsarean får hårdgöras. Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att större delen av fastigheten inte hårdgörs och att rekommendationer i kommunens kulturmiljöprogram följs. Hårdgjorda ytor är ytor som är asfalterade, stenlagda eller grusade. Hit räknas alltså inte naturligt förekommande berg.
	Omfattning	Marken får inte förses med byggnad. Syftet med bestämmelsen är att begränsa bebyggelse där det ej anses lämpligt med hänsyn till områdets karaktär vad gäller topografi samt för att skapa en luftighet och därmed bevara tydliga karaktärsdrag för Särön.
	Omfattning	Marken får endast förses med komplementbyggnad. Syftet med bestämmelsen är att begränsa var komplementbyggnader får uppföras för att minska påverkan på befintlig miljö.
e_1	Omfattning	Största byggnadsarea är <angivet> m ² per huvudbyggnad och fastighet. Syftet med bestämmelsen är att begränsa byggnadsarean inom fastighet, det vill säga byggnadens fotavtryck på marken. Begränsningen är densamma som i tidigare gällande detaljplan. Bestämmelsen begränsas till byggrätt (egenskapsområde) som anses lämplig och begränsar påverkan på topografin.
n_2	Mark	Markens höjd får inte ändras mer än 20 centimeter. Syftar till att säkerställa att topografin i stort bibehålls med hänsyn till rekommendationer i kommunens kulturmiljöprogram.

e_2	Omfattning	Största byggnadsarea är <angivet> m ² per komplementbyggnad och fastighet. Syftet med bestämmelsen är att begränsa byggnadsarean inom fastighet, det vill säga byggnadens fotavtryck på marken. Begränsningen är densamma som i tidigare gällande detaljplan. Bestämmelsen begränsas till byggrätt (egenskapsområde) som anses lämplig och begränsar påverkan på topografin. Syftet med bestämmelsen är även att göra befintlig komplementbyggnad planenlig.
p_1	Placering	Huvudbyggnad ska placeras minst 4,5 meter från fastighetsgräns. Bestämmelsen syftar till att säkerställa ett säkerhetsavstånd till kommande fastighetsgräns.
p_2	Placering	Ny- och tillbyggnad av komplementbyggnad ska placeras minst 1,5 meter från fastighetsgräns. Bestämmelsen syftar till att säkerställa att ny- och tillbyggnad får ett säkerhetsavstånd till fastighetsgräns.
p_3	Placering	Komplementbyggnad ska placeras minst 1,5 meter från fastighetsgräns. Alternativt kan komplementbyggnader sammanbyggas i fastighetsgräns. Bestämmelsen syftar till att säkerställa ett säkerhetsavstånd till kommande fastighetsgräns alternativt möjliggöra för sammanbyggda komplementbyggnader i fastighetsgräns.
f_1	Utformning	Endast friliggande enbostadshus. Syftar till att säkerställa att endast fristående enbostadshus uppförs för att begränsa omgivningspåverkan och begränsa antalet bostäder.
f_2	Utformning	Byggnader ska så långt som möjligt terränganpassas. Sprängning får ske för att möjliggöra placering av byggnad och väganslutning men ska i övrigt undvikas så långt som möjligt. Syftar till att säkerställa att hänsyn tas till områdets topografi med tanke på rekommendationer i kommunens kulturmiljöprogram.
f_3	Utformning	Fasad ska huvudsakligen utföras i trä. Syftet med bestämmelsen är att ny bebyggelse ska anpassas till omgivningen som i huvudsak består av bebyggelse med träfasad. Med huvudsakligen innebär att mer än 50% av fasaden ska bestå av trä och möjliggör således att fasad för eventuella sutterängplan kan utföras med annat fasadmateriäl.
f_4	Utformning	Större fönsterpartier får inte uppföras mot Särö Nordanskog. Syftet med bestämmelsen är att begränsa påverkan på djurliv inom Särö Nordanskog. Exempel på större fönsterpartier är partier som sträcker sig över stora delar av en fasads sida.
f_5	Utformning	Tak mot Särö Nordanskog får inte utformas med glansiga takpannor eller liknande. Syftet med planbestämmelsen är att minska eventuell påverkan på Särö Nordanskog. Med glansiga takpannor och liknande menas exempelvis glaserade takpannor, takmaterial som kan vara reflekterande med mera.

f_6	Utförning	Staket och plank får uppföras till en höjd av 1,5 meter. Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra så att sopkärl kan byggas in. Staket och plank bör uppföras i trä med hänsyn till kulturmiljön.
h_1	utförning	Högsta nockhöjd på huvudbyggnad är 7,0/8,0 meter. Syftet med bestämmelsen är att reglera nockhöjden för att minska omgivningspåverkan.
h_2	Utförning	Högsta nockhöjd för komplementbyggnad är 4,5/5,2 meter. Syftet med bestämmelsen är att reglera nockhöjden för att minska omgivningspåverkan.

Administrativa bestämmelser

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

g_1	Gemensamhetsanläggning	Markreservat för gemensamhetsanläggning. Syftar till att möjliggöra för en gemensam infart till kommande fastigheter.
a_1	Ändrad lovplikt	Marklov krävs även för nedtagande av träd med en stamdiameter över 20 centimeter i brösthöjd. Syftar till att säkerställa att träd med höga naturvärden inte tas ned utan att begränsa möjligheten att ta bort mindre träd.
a_2	Ändrad lovplikt	Bygglov krävs även för åtgärder som utförs i enlighet med PBL 9 kap 4a. och 9.4. Syftet med bestämmelsen är att tydliggöra att det även krävs bygglov för att uppföra attefallshus och friggebod med anledning av att fastigheten ligger inom riksintresse för kulturmiljövård.
	Genomförandetid	Genomförandetiden är 5 år från den dag detaljplanen vinner laga kraft.



Kungsbacka

Samhällsbyggnadskontoret
Kungsbacka kommun

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