



BESKRIVNING

Detaljplan för del av Bukärr 2:14 m fl

HANDLINGAR

Planförslaget innehåller följande handlingar

- Planprogram med miljökonsekvensbeskrivning (GF Konsult 2001 11 15)
- Planbeskrivning (denna handling)
- Plankarta med bestämmelser och illustration
- Genomförandebeskrivning
- VA-utredning, Sweco.

PLANENS SYFTE

Avsikten med detaljplanen är att ge möjlighet att bygga ett sammanhållet område med i huvudsak parhus, anpassade för seniorboende. Varje bostad har en mindre egen trädgård och i den gamla trädgården finns en gemensam. Dessutom ges den gamla stenstugan ett skydd mot att rivas eller förvanskas.

Samtidigt upphävs den del av gällande plan, S 99, som inte redan är utbyggd småbåtshamn.

AVVÄGNING ENLIGT MILJÖBALKEN

Planförslaget har bedömts vara förenligt med miljöbalken kap 3, 4 och 5. (3 kap. Grundläggande bestämmelser för hushållning med mark och vatten. 4 kap. Särskilda bestämmelser för hushållning med mark och vatten för vissa områden i landet. 5 kap. miljö kvalitetsnormer)

PLANDATA

Läge och areal

Planområdet ligger omedelbart väster om Västra Särövägen, längs fd banvallen, ca 300 m innanför Skörvallaviken. Planområdets yta är ca 1,5 ha. Planen för småbåtshamn, som föreslås upphävas, är ca 13 ha.

Markägförhållanden

Bukärr 2:14 och Nötegång 2:77 ägs av Elisabeth Olofsson som är sökande till planläggningen. Nötegång 2:78 ägs av Kungsbacka kommun.

Gällande detaljplan för småbåtshamn omfattar förutom Bukärr 2:14 flera andra fastigheter, t ex inom samfälligheten s:12.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

I den fördjupade översiktsplanen för Särö (1999) anges att bostadsutbyggnad kan ske i något eller några mindre planområden som inte markerats i översiktsplanen eller via komplettering av befintlig bebyggelse som inte fordrar planläggning.

Övriga planer

I samband med att ett nytt område för seniorbostäder planläggs upphävs gällande detaljplan för småbåtshamn (S99) i den del planen inte är utbyggd.

Miljökonsekvensbeskrivning

GF Konsult AB fick under 2001 uppdraget att göra en MKB för området. Konsekvenserna av två alternativ redovisas under varje rubrik. Alternativ 0+ innebär att en småbåtshamn byggs i området. Detta alternativ får stora negativa konsekvenser när det gäller Skörvallavikens värde för fisk- och fågelliv, landskapsbilden, rekreation (friluftslivet) och riksintresse för yrkesfisket.

Alternativ 1 innebär utbyggnad enligt aktuellt planförslag.

- **Naturmiljö.** Utbyggnaden innebär små ingrepp i naturmiljön samtidigt som man förhindrar en småbåtsutbyggnad. Utbyggnaden kan innebära att vissa stora lövträd måste avverkas.
- **Landskapsbild.** Tomten är väl avgränsad och de nya husen kommer inte att få något framträdande läge i landskapet.
- **Rekreationen** bedöms inte påverkas negativt av utbyggnaden. Möjligen kan tillgängligheten till stigen längs bergsidan minska något.
- **Kulturmiljön** bedöms påverkas lite eller måttligt. Karaktären av stor förvildad trädgård runt Stenstugan kommer att försvinna.
- **Mark- och vattenfrågor.** Utbyggnaden innebär en liten ökning av dagvattnet i området
- **Naturresurser.** Utbyggnaden bedöms inte stå i konflikt med hushållningsbestämmelserna i 4 kap. MB. Själva programområdet omfattas delvis av strandskydd, varför en dispens från länsstyrelsen krävs för utbyggnaden.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Natur

Mark och vegetation

Planområdet utgörs av en igenväxande trädgård med öppna gräsytor och en del träd och buskar kring befintligt bostadshus, Stenstugan. Tomten avgränsas mot Lysholmsvägen med trädridåer av bl a oxel, pil, alm, björk och klibbal. En tät trädridå av pil och alm avgränsar tomten i norr från ett igenväxande område, bevuxet av gles björkskog med inslag av alm och hagtorn.

I väster ligger ett höjdområde som sluttar kraftigt ner mot trädgården. De högre belägna delarna är bevuxna med tall, ek och en. Här finns även kaprifol och ljung. Längs med bergssidan finns vidare en del stora träd som troligen är planterade, bl a bok och silverpoppel. En kraftigt igenvuxen gångstig följer bergssidan och kantas av gamla lyktstolpar, rhododendron och murgröna.

I sydvästra delen gränsar trädgården till ett fuktigt område med bladvass som når ända ned till Skörvallaviken och Lysholmen. Lysholmen består av en mindre bergsknalle omgiven av ett fåtal ekar och bladvass.

Risikanalytiska höga vattenstånd

SMHI har gjort en mätning av högvattenståndet i Kungsbackafjorden. Vattenståndsnivåerna baseras på mätningar från Ringhals och man för också ett resonemang om växthuseffektens inverkan på havsytans nivå. Högsta observerade vattenstånd relativt medelvattenytan är +145 cm. När det gäller växthuseffekten visar de senaste analyserna att världshavens medelnivå fram till år 2050 kommer att höjas inom intervallet 5-32 cm och fram till år 2100 inom intervallet 9-88 cm. Krävs en hög säkerhet mot översvämning måste de höga värdena väljas. Samtidigt sänker landhöjningen havsytans medelvattennivå 10-15 cm på 100 år.

Av planprogrammet framgår att exploatering inte ska ske på mark som ligger lägre än +2,0 m. Planförslaget har en bestämmelse om en lägsta nivå på färdigt golv på +2, 6 m. Detta bedöms som tillräckligt för att klara risken med höga vattenstånd.

Den del av den gamla trädgården som ligger närmast Lysholmsvägen, söder om föreslagen bebyggelse, ligger under +1,5 m och kan riskera att översvämmas. Så stor del som möjligt av den gamla trädgården ska behållas utan uppfyllnad för att inte förändra naturmiljön. Även marken runt den gamla stenstugan och parkeringsytan öster om denna ska behålla sin befintliga nivå, så att den hänger ihop med den gamla trädgården på ett naturligt sätt. Samtidigt måste ny bebyggelse placeras utan risk för översvämning. I planförslaget finns därför en slänt i de nya tomternas avslutning och ner mot befintlig gräsyta.

Fornlämningar

Inom planområdet finns inga kända, registrerade fornlämningar.

Markbeskaffenhet

Marken är klassad som normal- eller lågrisk när det gäller radon.

Bebyggelseområden

Bostäder

Bostäderna ska vara anpassade för seniorboende och utformas som ett grupphusområde med små tomter. Bebyggelsen är förtätad och består framförallt av parhus som placeras med entréer direkt ut mot gatan. Planen reglerar att det blir max 16 bostäder, varav 12 i parhus. Bebyggelsen är i 1,5 våning. För övrigt regleras takkupor, byggnadshöjd, taknock och byggnadsarea.

Service

I Bukärns centrum finns en större mataffär, bensinstation, restaurang, gatukök, vårdcentral, apotek, frisör, fotvård och en del mindre butiker. Till Bukärns centrum är det ca 1,5 km längs Västra Särövägen. Cykelbanan är gamla banvallen ungefär halva sträckan, den andra halvan cyklar man på Bukärsvägen och Stjärnebergsvägen.

Byggnadskultur och gestaltning

Inom planområdet ligger en stenstuga som tidigare använts som trädgårdsmästarbostad. Stugan har tidigare hört till Wijkska vilan som ligger väster om planområdet uppe på berget. Troligen är stenstugan från början av 1900-talet och bedöms ha ett stort kulturhistoriskt värde.

Den nya bebyggelsen placeras i huvudsak längs berget i väster. Stenstugan syns från Västra Särövägen, ligger mitt bland de nya bostäderna och ger karaktär åt området med sitt speciella utseende. Stenstugan får en q-beteckning i planen för att säkra att den inte rivs. Om den byggs om ska den anpassas väl till befintlig bebyggelse.

Friytor

Rekreation och naturmiljö

Söder om stenstugan behålls stor del av den gräsyta som en gång varit trädgård. I planen betecknas området med g, vilket betyder att gräsmattan ska skötas gemensamt. Här finns även en bestämmelse om att uppfyllnad inte får ske. Gräsmattan ska alltså behålla sin trädgårdskaraktär med spridda buskar och träd.

Utmed berget i väster går idag en stig ner till havet. Den kompletteras med en stig in i det nya området och en stig ut på Lysholmsvägen söder om bebyggelsen.

Genom att skapa parkeringsplatser längs Lysholmsvägen, rusta upp befintlig gångstig och förbinda den med både Lysholmsvägen och ny lokalgata kan tillgängligheten för allmänheten ökas

Gator och trafik

Kollektivtrafik

Västra Särövägen trafikeras av bussen Blå express. Den går en gång per halvtimme på vardagar, både till Kungsbacka och Göteborg.

Gatunät och gång- och cykelvägar

Infarten från västra Särövägen justeras något och Lysholmsvägen flyttas västerut i den delen som går längs cykelbanan. Vid stenstugan går en gata in i kvarteret där de flesta bostäderna ligger. Infarten till området korsar cykelbanan (fd Säröbanan). Här bygger också gatukontoret en säker gångpassage över Västra Särövägen och vidare österut mot Nötegång.

Parkering och angöring

Vid varje bostad finns möjlighet att köra fram till egen carport eller garage och plats för två bilar. Vid stenstugan finns en gemensam gästparkering.

Teknisk försörjning

Dagvatten

Dagvattnet från hårdgjorda ytor resp. från tak och husdräneringar avleds via två separata ledningssystem. Dagvattnet från de hårdgjorda ytorna avleds via rännstensbrunnar och dräneringsledningar omslutna av makadamfyllning som fungerar som fördröjnings- och reningsmagasin. Tak- och dräneringsvatten avleds via täta ledningar.

Dagvattnet från den östra delen av planområdet leds västerut i ett öppet dike norr om Lysholmsvägen. Diket mynnar i en vassbevuxen havsvik. Avledning av dagvattnet via öppna diken med flack lutning och relativt långa sträckor bidrar till att rena vattnet från sediment och andra föroreningar. Den västra delen avleds via ett öppet dike söderut ner till vassområdet.

Vatten och avlopp

Inom planområdet läggs spillvattenledningar i planerade vägar och leds med självfall till en spillvattenpumpstation belägen i planområdets sydöstra del. Från pumpstationen pumpas spillvattnet vidare i tryckavloppsledning till befintlig spillvattenbrunn belägen i Västra Särövägen.

I Västra Särövägen finns även befintlig kommunal vattenledning. Brandvattenförsörjning ordnas genom alternativsystemet, vilket innebär att påfyllning av tankfordon görs från brandpost belägen utanför planområdet..

MEDVERKANDE I PLANERINGEN

Planarbetet har bedrivits i en projektgrupp med berörda kommunala förvaltningar.

PLANAVIDELNINGEN i maj 2003.

Denna beskrivning hör ihop med plan- och illustrationskarta.

Annika Thörneby Lundell

Annika Thörneby Lundell

Birgitta Falk

Kommunfullmäktige har 2003-11-13 § 196 antagit detta förslag.

Beslutet har vunnit laga kraft 2003-12-18.

Genomförandetiden slutar 2013-12-18.