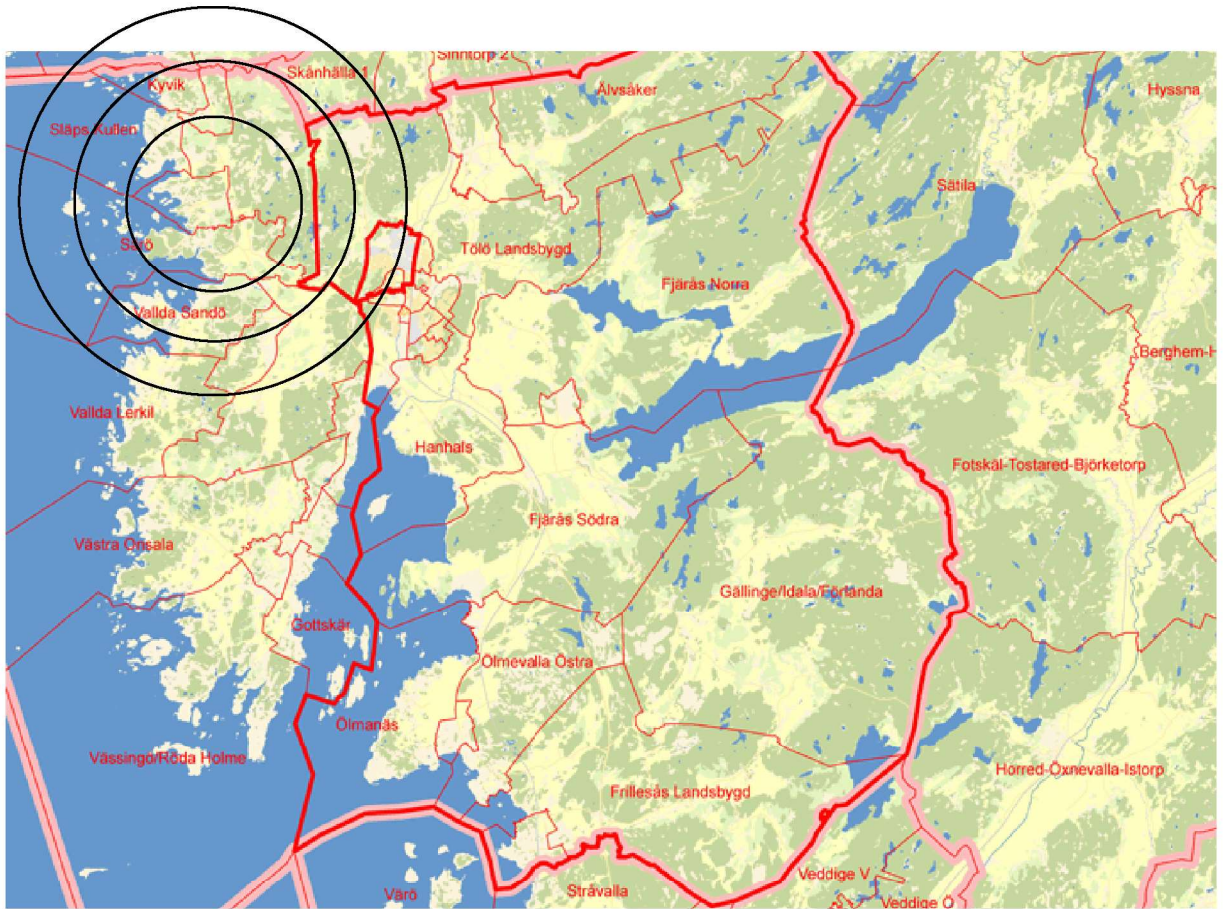




Detaljplan för ett nytt äldreboende i Särö inom Bukärr 2:122 och Nötegång 1:91 m.fl

Upprättad i maj 2018 (rev. juli 2018)
Antagen av byggnadsnämnden 2018-07-05 §197
Lagakraft 2019-01-30

PL/2016:79
SP165

INNEHÅLL

Handlings förteckning, kontakt, planprocessen.....	3
Backgrund.....	4
Uppdrag.....	4
Planens syfte och huvuddrag.....	4
Läge, areal och markägförhållanden.....	4
Tidigare ställningstagande.....	5
Förutsättningar och förändringar.....	6
Natur.....	6
Social hållbarhet.....	9
Bebyggelse områden.....	9
Gator och trafik.....	11
Teknisk försörjning.....	12
Hälsa och säkerhet.....	14
Överväganden och konsekvenser.....	16
Nollalternativ.....	16
Miljökonsekvenser.....	16
Ekonomiska konsekvenser.....	19
Sociala konsekvenser.....	19
Gestaltungsprinciper.....	20
Genomförandefrågor.....	22
Organisatoriska frågor.....	22
Fastighetsrättsliga frågor.....	23
Ekonomiska frågor.....	24

Handlingar finns att läsa på:

Stadshusets entré, Stadshuset, Storgatan 37, Kungsbacka

www.kungsbacka.se/aktuella projekt

Skriftliga synpunkter skickas till:

Samhällsbyggnadskontoret

Planavdelningen

434 81 Kungsbacka

samhallsbyggnadskontoret@kungsbacka.se

Upplysningar om detaljplanen lämnas av:

Matti Örjefelt, planarkitekt tel. 0300-83 40 90

Handlingar:

- Planbeskrivning inkl. genomförandebeskrivning, denna handling 2018-03-13
- Plankarta med planbestämmelser och illustration 2018-03-13
- Grundkarta (preliminär) 2018-02-22
- Fastighetsförteckning (preliminär, publiceras ej digitalt) 2018-02-21

Övriga handlingar:

- Förstudie inför detaljplan för äldreboende inom Bukärr 2:122 m.fl. samt fortsatt utveckling av västra Särö centrum (Norconsult, 2017-02)
- Miljöutredning till förstudie för äldreboende m.m. i Särö centrum, Kungsbacka kommun + Bilagor (Norconsult, 2017-04-04)
- Geoteknisk utredning (Norconsult, 2017-05-22, rev 2018-02-15, rev 2. 2018-05-18)
- Dagvattenutredning - förstudie till detaljplan (Norconsult, 2016-11-14)
- Dagvattenutredning - dagvattenutredning till detaljplan (Norconsult, 2017-10-13)
- Arkeologisk utredning (Kulturmiljö Halland, 2018-04-04)
- Lokaliseringsstudie (Kungsbacka kommun, upprättad i maj 2018)

**Planprocessen**

Synpunkter kan lämnas under detaljplanesamrådet och vid granskningen av planförslaget.

Mellan de olika skedena redovisas de framförda synpunkterna och politiska beslut tas om ändringar och om hur det fortsatta arbetet ska bedrivas. Detaljplanen antas slutligen av byggnadsnämnden, BN. Detaljplaneprocessen tar cirka 1,5 år efter det att byggnadsnämnden tar beslut om att upprätta ny detaljplan.

Bakgrund

Uppdrag

Byggnadsnämndens arbetsutskott beslutade (2016-12-20 § 552) att uppdra åt förvaltningen att upprätta detaljplan för ett nytt äldreboende i Särö inom Bukärr 2:122 och Nötegång 1:91, enligt kommunstyrelsens begäran.

Planens syfte och huvuddrag

Uppdraget innebär att möjliggöra för uppförande av äldreboende med tillhörande funktioner. Syftet är även att anpassa byggnation till landskapet, att planlägga för en tillfart till Västra Särövägen, samt planläggning av park med syftet att fungera som en del av ett större allmänt rekreationsområde utmed Skörvallabäcken. Uppdraget innebär även att strandskydd mot Skörvallabäcken minskas där kvartersmark planeras.

Äldreboendet är beräknat för 80 boende inom en bruttoarea (BTA) på max 7900m² och ett maximalt uppförande i 3 våningar. Planen medger även uppförande av GC-väg i norr.

Läge, areal och markägförhållanden

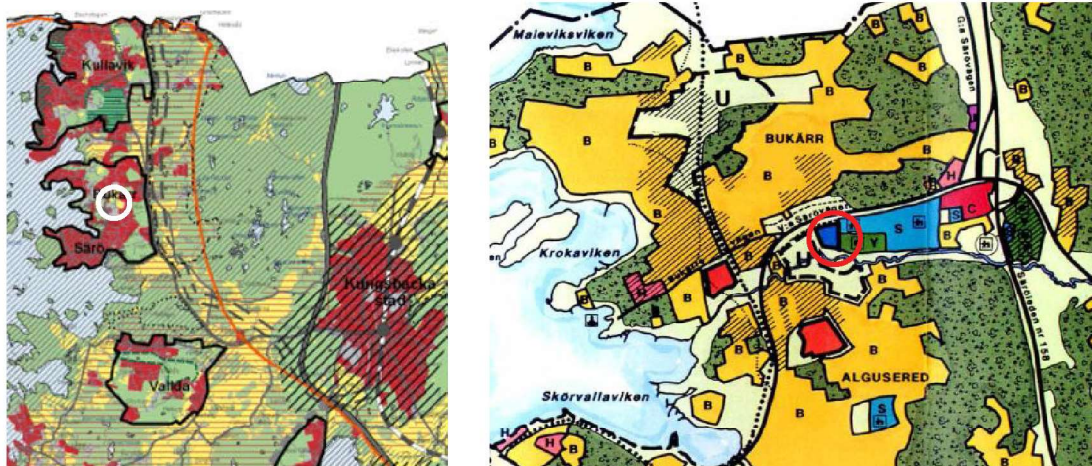
Planområdet ligger i Särö i kommunens nordvästliga del, strax väster om landsväg 158 vid Västra Särövägens avfart, strax väster om Särö centrum. Planområdet består idag av öppen, igenväxande åkermark och del av en nedlagd, något igenvuxen fotbollsplan. Planområdet upptar cirka 3 hektar. Marken ägs av Kungsbacka kommun (Bukärr 2:122>1 och del av Nötegång 1:91>1) med undantag från del av Nötegång 1:126 i det nordöstra hörnet som idag ägs av Eksta bostads AB.



Tidigare ställningstaganden

Översiktliga planer

Fastigheterna ingår i Särö-Bukärr utvecklingsområde som pekas ut i kommunens översiktsplan, ÖP06 (antagen av kommunfullmäktige 2006 och aktualitetsförklarad 2013). Utvecklingsområdets avgränsning sträcker sig från Säröleden 158 västerut mot kusten.



Utsnitt ur ÖP (vänster bild): Aktuellt område (inringat i vitt) ingår i utvecklingsområdet Särö-Bukärr.

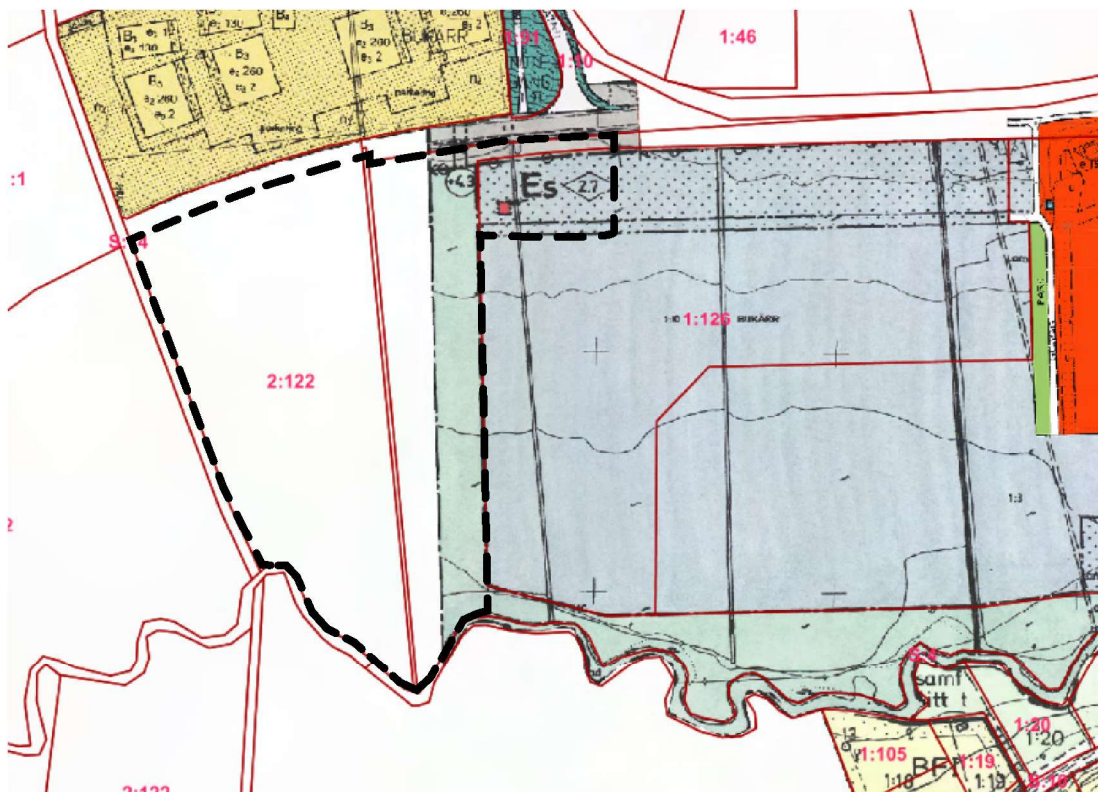
Utsnitt ur FÖP (höger bild): Aktuellt område (inringat i rött) är utpekade som utbyggnadsområde för allmänt ändamål (mörkblått område), samt befintligt idrottsområde (grönt) och skola mm (ljusblått).

En viktig del i kommunens utbyggnadstrategi är att stärka kommundelarna och deras centrum. Enligt översiktsplanen ska det inom utvecklingsområdena finnas service, bostäder och kommunikationer i proportion till förväntat invånarantal. Utvecklingsområdet bör enligt översiktsplanen kompletteras med de boendeformer som är underrepresenterade, till exempel smålägenheter för ungdomar och äldre.

1999 antog kommunfullmäktige en fördjupning av översiktsplanen för Särö. Fördjupningen är antagen före den kommunövergripande översiktsplanen, ÖP06. Fördjupningen av översiktsplanen för Särö gäller fortfarande, även om utpekade bebyggelseområden inte är utbyggda och intentionerna kring Särö centrum har förändrats till viss del. Fördjupningen av översiktsplanen pekar ut planområdet som utbyggnadsområde för allmänt ändamål. Öster om planområdet ligger ett utbyggnadsområde för idrott och skola. Väster och söder om det aktuella planområdet finns ett potentiellt utredningsområde för cirka 25 bostäder.

Detaljplaner

Huvuddelen av planområdet är i dagsläget inte planlagt. Det är enbart den östra delen av planområdet som ingår i en äldre detaljplan, Stadsplan för del av Kungsbacka kommun - Särö centrum (S83), antagen 1973-09-13. I denna äldre plan är området som flikar in i den nu aktuella planen planlagt som park och område för allmänt ändamål, samt ett litet område planlagt för en transformatorstation. Planens genomförandetid har gått ut.



Detaljplaner i området med utmarkerat område för aktuellt planområde (streckmarkerat).

Kommunala beslut i övrigt

Mål för bostadsbyggande 2014-2020

I Kungsbacka kommuns strategiska dokument Mål för bostadsbyggande 2014-2020 anges att Särö tätortsområde bör ha en kontinuerlig bostadsutbyggnad som omfattar cirka 20 bostäder per år. Denna planeringsnivå skapar en balanserad utveckling som är anpassad efter tätortens planeringsförutsättningar. Särö centrum står inför en omfattande utbyggnad och förnyelse med nya bostäder och möjlighet till etablering av nya företag. Den nya skolan i Särö centrum är dimensionerad för att klara en långsiktig expansion av tätorten. Kollektivtrafiken utvecklas med förstärkt linjenät och en nybyggd knutpunkt. Det finns därmed goda förutsättningar för fortsatt utveckling av Särö.

Förutsättningar och förändringar

Natur

Mark och vegetation

Planområdet utgörs till största del av öppen, igenväxande åkermark och i sydost ligger en nedlagd, något igenvuxen fotbollsplan som i sin tur ansluter till Skörvallabäcken med omgivande strandzoner i söder. I väster längs plangränsen går en grusväg (Särö Ängväg) och i norr går Västra Särövägen.

Enligt miljöutredning utförd av Norconsult (2016-11-24) pekas bland annat de miljömässiga förutsättningarna ut där man för området i stort inte ser några högre naturvärden med undantag för Skörvallabäcken. Skörvallabäcken med sina träd- och buskbevuxna strandzonsdelar hyser ett påtagligt naturvärde (klass 3 enligt svensk standard). Övriga delar av strandzonen med högvuxet fältskikt, enstaka träd, vassbälten och klen löv-

skog bedöms hysa ett visst naturvärde (klass 4 enligt svensk standard). Här finns även ett åkerdike, se bild nedan.



Naturvärden i området, med utmarkerad gräns för det aktuella planområdet (streckmarkerat) kartbild från Förstudien (Norconsult, 2017-02).

Området längs bäcken pekas också ut i miljöutredningen som planområdets främsta rekreationsstråk, men är idag dock svårtillgängligt. Området längs bäcken har ett generellt strandskydd på 100 meter förutom en remsa i öster som idag omfattas av detaljplan där strandskyddet inte gäller. Strandskyddet återinträder i och med att delar av befintlig detaljplan upphävs och ersätts med ny.

Planförslag

Planförslaget innebär att naturområdet utmed Skörvallabäcken bevaras på så sätt att här införs en naturmarkbestämmelse på ett område inom 15 meter från Skörvallabäcken som ska skötas enligt skötselplan som ska tas fram för att på så sätt värna de naturvärden som ligger invid bäcken. Där efter införs en parkmarkbestämmelse på ett område som sträcker sig cirka 50 meter norrut från bäcken. Planförslaget innebär också att delar av strandskyddat område behöver upphävas eller sökas en dispens för enligt 7 kap 18 § MB. Norconsult har i en bilaga till miljöutredningen tagit fram en fördjupad studie av Skörvallabäcken som stöd för kommunens upphävande av strandskydd. Enligt studien bör ett buffertområde om cirka 30 meter bibehållas för att värna och bevara områdets kvaliteter för friluftsliv och naturvärden.

Förslaget är att strandskyddet upphävs i kvartersmark och bibehålls på natur- och parkmark (allmän plats), detta innebär att strandskyddet bibehålls för ett område på cirka 50 meter från Skörvallabäcken. Särskilt skäl för upphävande anförs 7 kap 18 c punkt 5, området behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området.

Äldreboendet som redan idag ligger i Särö centrum måste ersättas. Det finns stora fördelar med att lokalisera äldreboendet tillsammans med övriga centrumfunktioner i Särö centrum och likvärdig plats utanför strandskyddat område finns inte att tillgå. Att hitta alternativ plats för lokalisering i andra kommundelar bedöms enligt förvaltningen för äldreomsorg inte som aktuell eftersom behovet av äldreboende är som störst i anslutning till Särö.

Genom att bibehålla strandskyddet inom parkmark säkerställs allmänhetens tillträde till Skörvallabäcken. Strandskyddets syften bedöms därmed inte påverkas negativt.

I miljöutredningen identifieras ett dike mellan två jordbruksskiften. Kommunen bedömer efter fältbesök att diket inte längre omfattas av biotopskyddsbestämmelserna. Det är inte vattenförande och så grundt att det är svårt att urskilja. Diket har inte underhållits under lång tid och fastigheten öster om diket brukas inte längre vilket medfört igenväxning.

Gällande jordbruksmarkens ianspråktagande så bedömer kommunen att platsen är lämplig för byggnation med hänvisning till den utveckling av Särö centrum som är under utbyggnad. Föreslaget utbyggnadsområde utgör en naturlig del av Särö centrum. Att hitta alternativ plats för lokalisering i andra kommundelar bedöms enligt förvaltningen för äldreomsorg inte som aktuell efter som behovet av äldreboende är som störst i anslutning till Särö.

Landskapsbild och rekreation

Planområdet består till största del av jordbrukslandskap med angränsande lägre bebyggelse öster och norr om planområdet. I området finns flera viktiga landskapselement. En poppelrad utgör ett dominant inslag i landskapsbilden som skapar en avdelare och ett vindskydd för den igenvuxna fotbollsplanen i området strax öster om planområdet. Vidare är träd- och buskridåerna längs med Skörvallabäcken starka landskapselement som avgränsar området mot söder. Dock finns det vissa öppningar i ridåerna som ger möjlighet till utblickar söderut. Själva bäcken ligger på en lägre nivå vilket medför att ingen vattenyta kan skymtas från omgivningen förutom om man står i direkt anslutning till bäcken.

Planförslag

Planförslaget innebär att det öppna landskapet här bryts av med byggnadskropp då åkermark tas i anspråk. I övrigt kommer naturen kring Skörvallabäcken kvarstå då området planeras som parkmark.

Förorenad mark

Aktuellt område utgörs främst av jordbruksmark. Det finns inga kända markföroreningar eller historik av verksamheter som kan innebära en risk för markföroreningar. Under planarbetet för Särö centrum, cirka 500 meter öster om aktuellt område upptäcktes förhöjda halter av PAH. Detta hittades i fyllnadsmassor där den tidigare skolan låg. Spridningen är undersökt och har visat sig vara mycket lokal.

Radon

Enligt kommunens databas ligger planområdet inom lågriskområde för radon.

Fornlämningar

Det finns inga dokumenterade fornlämningar eller andra kulturhistoriskt värdefulla miljöer inom planområdet, men däremot finns en stenåldersboplats direkt söder om Skörvallabäcken med okänd utsträckning (RAÄ Släp 144:1) samt en norr om (RAÄ Släp 125:1) även den med okänd utsträckning. En arkeologisk utredning (Kulturmiljö Halland, 2018-04-04) har gjorts som resulterade i att inga lämningar påträffats inom planområdet.

Geotekniska förhållanden

I samband med detaljplanen har en geoteknisk utredning tagits fram (Norconsult 2017-05-22, rev 2018-05-22). Jordlagren inom hela området består av mulljord (0,1-0,5m) följt av torrskorpelera (0,5-1,3m) därefter lera (3-17m). Längst ner förmodas friktionsjord och berggrunden ligga (ej undersökt).

Områdets stabilitet är god i dagsläget och förblir så även i framtiden om inte marknivåerna ändras drastiskt. Området intill Skörvallabäcken är dock känsligare och ett område på 10m närmast Skörvallabäcken i den södra delen av fastigheten får ej belastas med hänvisning till markens stabilitet. Markens varierande lermåktighet med lös lera under torrskorpa kan förväntas vara sättningsbenägen vilket medför att all pålastning kan förväntas ge upphov till långtidsbundna sättningar. Därför behöver all pålastning kompenseras för att inte orsaka

långtidsbundna konsolideringssättningar. Beräkningar visar på att marken kan komma att sätta sig, så all pålastning som överskrider de "belastningszoner" som redovisas i den geotekniska utredningen måste lastkompenseras. Pålgrundläggning anses generellt vara den grundläggningsmetod som lämpar sig bäst för byggnader inom området. Lättare byggnader kan möjligen grundläggas med platta på mark, eventuellt i kombination med lättfyllning. Detta förutsätter dock att jorddjupet i byggnadsläget inte varierar mycket. Vid detaljprojektering måste dock utförligare sättningsanalys och sättningsberäkningar utföras för att utreda sättningsegenskaperna inom området.

Planförslag

Området 10 meter närmast Skörvallabäcken i den södra delen av fastigheten bör ej belastas med hänvisning till markens stabilitet. Skulle behovet ändå finnas, ska man lastkompensera för de laster man påför marken genom att skifta ut jorden under och ersätta med lättfyllning så som exempelvis lättklinker eller cellplast. Ytterligare en zon inom 10 till 30 meter ifrån Skörvallabäcken får inte belastas med mer än 5 kPa utan att lastkompensering görs för de laster som påförs. Resten och den huvudsakliga delen av planområdet får inte belastas med mer än 30 kPa utan att lastkompensering görs för de laster som påförs.

Social hållbarhet - nulägesanalys

Planområdet består idag till största del av åkermark och en svårtillgänglig fotbollsplan som nu fallit i träda och därför då kan antas inte ha en sån stor social innebörd för närboende. Planområdet ligger nära ett förskoleområde och Särö centrum om man beger sig öster ut. Särö centrum har serviceutbud, aktivitetsarenor och närhet till naturen. Dock är idag centrumbebyggelsen spridd och delvis osammanhängande. Boende i närområdet är bosatta i enfamiljshus med egna trädgårdar. Området delas också av en barriär i form av Västra Särövägen som stundvis är tät trafikerad.

Bebyggelseområden

Befintlig bebyggelse

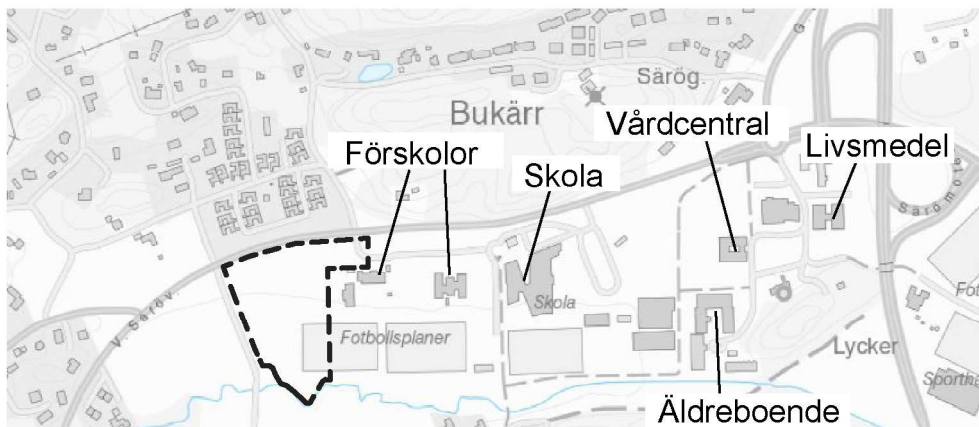
Planområdet är i sin helhet obebyggt. Bebyggelsen i närområdet utgörs idag av tre förskolebyggnader i en våning direkt öster om planområdet. Vidare österut ligger Särö skola och centrumbebyggelse i Särö centrum med mestadels en till tre våningar. Norr och sydost om planområdet ligger småhus och villor. En detaljplan för västra delen av Särö centrum har vunnit lagakraft (2017-06-26), men som ej ännu är utbyggd vid denna planbeskrivnings framtagande. Den planen tillåter 100 lägenheter i 2-5 våningsplan.

Kulturhistoria

Det finns inga dokumenterade kulturhistoriskt intressanta bebyggelsemiljöer inom planområdet.

Kommersiell och kommunal service

Inom planområdet finns ingen service av något slag men i planområdets närhet finns österut både förskola, skola, äldreboende, vårdcentral, livsmedelsbutik, restaurang och apotek.



Planförslag

Planförslaget innebär att det befintliga och kommande behovet av ett äldreboende tillfredställs då planen möjliggör för detta. Boendet är tänkt att ge plats för upp mot 80 boende. Även möjligheten för café/restaurang införlivas i planens bestämmelse.

Nya bebyggelsens placering och utformning

Planförslag

Planområdet planeras så att byggnation enbart är möjlig i områdets mittersta del och ett cirka 55 meter brett bebyggelsefritt område säkras i söder. Detta för att värna det strandnära naturområdet längs med Skörvallabäcken. Ett avstånd på cirka 40 meter hålls också från Västra Särövägen i norr, detta dels för att minimera bullerpåverkan därifrån och dels för att ge plats för parkering. Dessutom har ett bebyggelsefritt område på 10 meter lagts in i planområdets västra del för att minska det visuella intrycket mot odlingsmarken där.

Den totala byggnadsarean sätts till en bruttoarea (BTA) på 7900m² samt till en reglering i byggnadsarea (BYA), som är satt till max 4500m², detta för att minimera utbredningen av byggnaden på markplan. Tanken är att här ska få plats för 80 boende i äldreboendet med tillhörande personalutrymmen med mera.

Personalstyrkan förväntas bli cirka 45 personer per dygn.

Höjden på byggnaden regleras till en nockhöjd på 12 meter, med undantag för en mindre yta av byggnaden, 1000m² av byggnadsarean (BYA), får ges en nockhöjd upp till max 13,5 meter. Inom nockhöjdsbegränsningen ska allt ingå, inkluderat teknikrum. Byggnadshöjd är reglerad till 10 meter inom hela området.

I plankartan ligger en bestämmelse att byggnadens huvudsakliga entré ska placeras mot norr i riktning mot Västra Särövägen.

Gestaltningen av byggnad i övrigt ska följa gestaltungsprinciper som presenteras på sida 20-21.

Trygghet och tillgänglighet

Området är i stort inte utformat för någon allmänvistelse idag (undantag den del av den nedlagda fotbollsplanen som flikar in), dock kan ändå området närmast Skörvallabäcken ha ett rekreativt värde men som är svår nyttjat då området är relativt otillgängligt.

Planförslag

Till området tar man sig via Västra Särövägen till fots, cykel, buss eller bil. Tanken är också att man ska kunna vandra/cykla ut med Skörvallabäcken i naturområdet i söder. Äldreboendet ska ges gårdar där de boende kan vistas i en lugn och halvprivat sfär. För att öka tryggheten och tillgängligheten runt om boendet så är det viktigt

att vägar är av god standard och väl belysta under kvällar. Sittytor bör också placeras inom lämpliga intervall längs med gångstråken.

Gator och trafik

Biltrafik

Inom planområdet finns inget befintligt vägnät med undantag för infarten mot de befintliga förskolorna i det nordöstra hörnet.

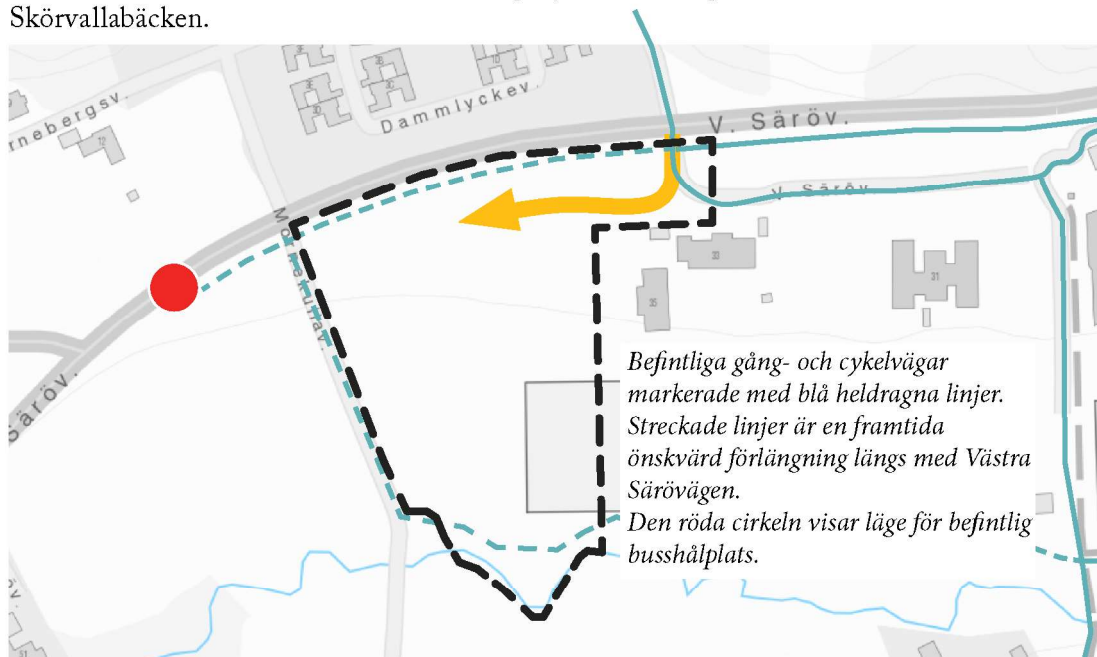
Trafikverket uppmätte år 2016 trafikflödet på Västra Särövägen (väg 955) väster om Gamla Särövägen till 4 650 fordon/årsdygn. Trafikverket är väghållare för Västra Särövägen.

Planförslag

Planförslaget kommer inte att fysiskt påverka väg 955 (Västra Särövägen), dock kommer planområdet föreslås angöras via befintlig infart från Västra Särövägen som idag leder till förskolorna strax öster om planområdet (se illustration nedan). Enligt Trafikverkets trafikstringsverktyg alstrar området 228 resor. Knappt hälften av dessa kommer att ske med bil. Dessa 110 resor kommer till största delen att fördelas inom kommunen. Det innebär att den ökande belastningen på väg 158 norrut mot Göteborg kommer att bli obefintlig. Sannolikt kommer ca 100 av resorna att belasta väg 955, Västra Särövägen, öster om planområdet. Trafiken kommer därefter att fördelas på väg 953 mot Kullavik, Furubergsvägen mot Särö centrum och väg 158 söderut mot Kungsbacka stad, Vallda och Onsala. Med aktuella trafikmängder ser inte förvaltningen för Teknik att belastningsgraden påverkas nämnvärt.

Gång- och cykeltrafik

Längs Västra Särövägen finns en separat cykelväg från Särö centrum till planområdet. Därifrån svänger cykelvägen norrut, över Västra Särövägen och vidare utmed Särö Lunda-väg. Där tar cykelvägens slut men en koppling mot Särö banvall finns via gator i blandtrafik. Söder om Särö skola finns även ett befintligt cykelstråk längs en kortare sträcka av Skörvallabäcken.



Huvudleden genom området är Västra Särövägen från vilken angöringen görs via befintlig in-/utfart (gul pil).

Planförslag

Gång- och cykelvägen längs med Västra Särövägen från Särö centrum bör fortsätta västerut förbi planområdet till befintlig busshållplats väster om Mörnekullavägen. Området för äldreboendet avgränsas därför i norr så att utrymme reserveras för gång- och cykelvägen. Längs med Skörvallabäcken går idag en gångväg från Särö centrum fram till den nyanlagda konstgräsplanen. Genom att förlänga gångstråket västerut, kan rekreationsvärdena längs Skörvallabäcken öka. Det är även viktigt att få till en cykelparkering med möjlighet till fastläsning av cykel på Budkärs södra busshållplats likt den på den norra.

Parkeringen

Den närmst belägna bilparkeringen ligger längst kvartersgatan strax öster om planområdet och servar förskolorna där. 10 stycken cykelparkeringsplatser finns intill Budskärs busshållplats norra läge.

Verksamheternas parkeringsbehov ska lösas inom den egna fastigheten. P-tal satta för äldreboende är 5 platser per 1000 BTA. Även cykelparkering ska tillgodoses.

Enligt kommunens dagvattenpolicy (2012) krävs oljeavskiljning om den sammanlagda parkeringsytan är större än 1250 m². Enligt illustration till detaljplan (Kungsbacka, 2017) upptar parkeringsytan, inklusive lokalgata, ungefär 2300 m² och således krävs oljeavskiljning.

Planförslag

Ytan mellan Västra Särövägen och äldreboendet kan nyttjas för parkering och anläggning för boende och lastfordon. Antal nya parkeringsplatser bedöms bli cirka 60 stycken. Även väderskyddad cykelparkering ska finnas här med plats för minst 20 cyklar.

Kollektivtrafik

Närmaste busshållplats är Budskär busshållplats som ligger cirka 60 meter väster om planområdet, längs med Västra Särövägen. Hållplatsen trafikeras av linje 720 som på vardagar går med halvtimmestrafik mellan centrala Kungsbacka och Snipen. Kvällar och helger går bussarna en gång i timmen. Hållplatsen trafikeras även av linje 703 mellan Särögården och Kungsbacka station via Ekenäs. Turerna med linje 703 måste dock förbeställas via Västtrafik. Hållplatsen har en enkel busskur med sittmöjlighet. I direkt anslutning till hållplatsen finns tio cykelparkeringar, dock enbart på den norra sidans hållplats.

Planförslag

För att ge en god koppling till kollektivtrafiken så bör den befintliga gång- och cykelvägen (GC-vägen) öster om planområdet fortsätta västerut längs den norra delen av planområdet, ut med Västra Särövägen och slutligen nå Budskärs busstation. Här bör då även en cykelparkering finnas på båda sidor om Västra Särövägen.

Teknisk försörjning

Planområdet kommer att ingå i verksamhetsområde för vatten, spillvatten och dagvatten. Detta innebär att kommunen ansvarar för att dra fram vatten-, spillvatten- dagvattenservis till fastighetsgräns.

Eventuell samverkan mellan fastigheter i planområdet i dagvattenfrågan hanteras i kommande exploateringsavtal.

Dagvatten

Nedan beskrivs översiktligt dagvattensituationen inom planområdet, för fördjupning se

dagvattenutredningen (Norconsult, 2017-10-13). Recipient för dagvatten från området är Skörvallabäcken i och med att hela planområdet lutar söderut mot detta vattendrag. Vattendraget är klassat som "mycket känsligt".

Avrinningsområdet för dagvatten är lika stort som planområdet, cirka 3 hektar. Ytvatten från områden norr och väster om avleds via diken, medan vatten från angränsande område i öst avrinner ytledes ner till Skörvallabäcken utan att rinna in i planområdet (i huvudsak). Planområdet sluttar från norr till söder med nivåer från +7 m till +3 m och ytvatten avvattnas därmed till Skörvallabäcken som ligger i direkt anslutning till planområdet. Området består av åkermark och det kan därför antas finnas åkerdränering i området, däremot är placering och omfattning av dräneringen okänd. Igenom området går även ett dike i nord-sydlig riktning som mynnar i Skörvallabäcken.

Planförslag

Nedan beskrivs översiktligt dagvattenhanteringen inom planområdet, för fördjupning se dagvattenutredningen (Norconsult, 2017-10-13).

Planförslaget medför att dagvattenflöden och föroreningsinnehållet i dagvattnet ändras.

För att minska flödes- och föroreningsbelastningen på Skörvallabäcken föreslås utjämning och rening av dagvattnet. Föroreningarna avser främst tungmetaller, fosfor och olja vilka förväntas öka i samband med exploateringen. Detta kan till exempel lösas genom anläggande av en damm i parkmarken i planområdets södra del. Dagvattenanläggningar så som exempelvis damm ska placeras och utformas så att de inte påverkas negativt av högvattennivåer i Skörvallabäcken. Vid dimensionering av dagvattendammen är det även viktigt att den utformas med hänsyn till rening av tungmetaller och olja (så som beskrivs i dagvattenutredningen). Dagvattendammens svämplan bör enligt den framtagna dagvattenutredningen och dess bilaga 2 regleras så att dammen ges en lågvattenyta på ca +3,5 meter, en regler höjd på 0,5 meter och en släntlutning på 1:5.

Åtgärder så som anläggande av dagvattendamm kan kräva anmälan till Länsstyrelsen. Byggnader och mark ska höjdsättas så att dag- och dränvatten kan avledas med självfall via fördröjnings- och reningsanläggning (damm) till Skörvallabäcken. Det är viktigt att tillse att instängda områden undviks i norr vid entrén och på innergårdar. Dagvattnet bör kunna avrinna ytledes bort från byggnaderna. Ett lågstråk skulle kunna anläggas norr om byggnaderna för avledning av dagvatten från parkeringsytor, infartsväg och grönytor. Planerat dagvattensystem ska iordningställas i ett inledande skede för att minimera påverkan på Skörvallabäcken även under byggskedet.

I tillägg till dammen föreslås dagvatten från tak och innergårdar tas omhand lokalt genom anläggning av gröna lösningar, till exempel gröna tak, utkastare från stuprör, med mera. Det är viktigt att gestaltningen av samtliga dagvattenlösningar beaktas för att bidra till en tilltalande utemiljö. Generellt rekommenderas åtgärder som fördröjer och renar dagvattnet, det vill säga ett lokalt omhändertagande av dagvattnet (LOD), se Kungsbacka kommuns dagvattenpolicy.

Vatten och avlopp

Planområdet ligger delvis inom kommunalt verksamhetsområde för vatten och spillvatten. Kapaciteten på ledningarna bedöms av kommunen vara god. En ledning går även i norr längs med Västra Särövägens norra sida strax norr om planområdet. Det går också spillvatten och dagvattenledning längs med Särö ängväg väster om planområdet.

Planförslag

Vattenförsörjning för planområdet kan ordnas via anslutning till befintlig vattenledning i planområdets södra del. Kapacitet och tryck bedöms vara tillräckliga och

ingen separat tryckstegring kommer att behövas. Kommunen planerar för att förnya denna vattenledning under 2017-2018.

Spillvatten från området kan anslutas till befintlig spillvattenledning i södra delen av planområdet. Kapaciteten i befintlig ledning bedöms vara tillräcklig. Kommunen planerar för att förnya denna spillvattenledning under 2017-2018.

Räddningstjänsten och brandvattenförsörjning

Det ligger en brandpost på vardera sida om planområdets norra gräns utmed Västra Särövägen, dock med ett avstånd från planområdet på över 100 meter och nästan 400 meter emellan sig.

Planförslag

Brandvattenförsörjning föreslås ske genom utbyggnad av konventionellt brandvattensystem. Avståndet mellan brandposterna ska vara maximalt 150 meter.

En brandpost bör då placeras vid den norra delen av planområdet, antingen vid Skörvallavägen eller, så som framkommit i samtal med räddningstjänsten, placeras den än bättre inne på området framför äldreboendet. Körbarhet och tillgänglighet för Räddningstjänstens fordon har beaktats under planarbetet. Detta kontrolleras i bygglovskedet.

Värme

Fjärrvärmeledning finns utdragen till planområdets östra gräns.

Planförslag

Hur byggnaderna ska uppvärmas är inte klarlagt. Krav på byggnadernas energi användning ska följa bestämmelserna enligt BBR (Boverkets byggregler).

Energieffektivt byggande förespråkas. Det kan finnas fördelar med samordnad uppvärmning.

El och Tele

Inom och intill planområdet finns utbyggda teleledningar dessa går längs vägområdet strax norr om planområdet och i naturområdet i söder. De norra ledningarna är mindre och kan enligt Skanova flyttas vid behov, medan de i söder är av större dignitet och bör ligga kvar

Bredband

Anslutningspunkt för bredband finns i norr längs med Västra Särövägen.

Avfall

Närmsta återvinningsstation finns i Särö centrum cirka 600 meter österut.

Planförslag

Planförslaget innebär att avfallshanteringsfordon kan tas sig fram via infarten från Västra Särövägen. Erforderliga utrymmen för källsortering av sopor ska finnas inomhus och/eller utomhus. Sophantering ska ske med största hänsyn till miljön samt återvinning av energi och material. Utformningen ska se enligt *Handbok för avfallsutrymmen* (Avfall Sverige, 2009). Avfallshanteringen ska anordnas så att källsortering kan ske.

Hälsa och säkerhet

Buller

I samband med förstudien till detaljplanen så har en bullerutredning tagits fram av Norconsult AB (2016-11-16). Bullerutredning visar att en byggnad inom detaljplanens byggrätt klarar bullerriktvärdena år 2040 utan särskilda bullerskyddsåtgärder och med god marginal. Som grund till utredningen ligger en trafikutredning "PM trafik för Särö centrum" (Ramböll 2016-02-17). Enligt denna kommer trafiken på Västra Särövägen väster om Gamla Särövägen uppgå till 6 700 fordon/dygn år 2040.

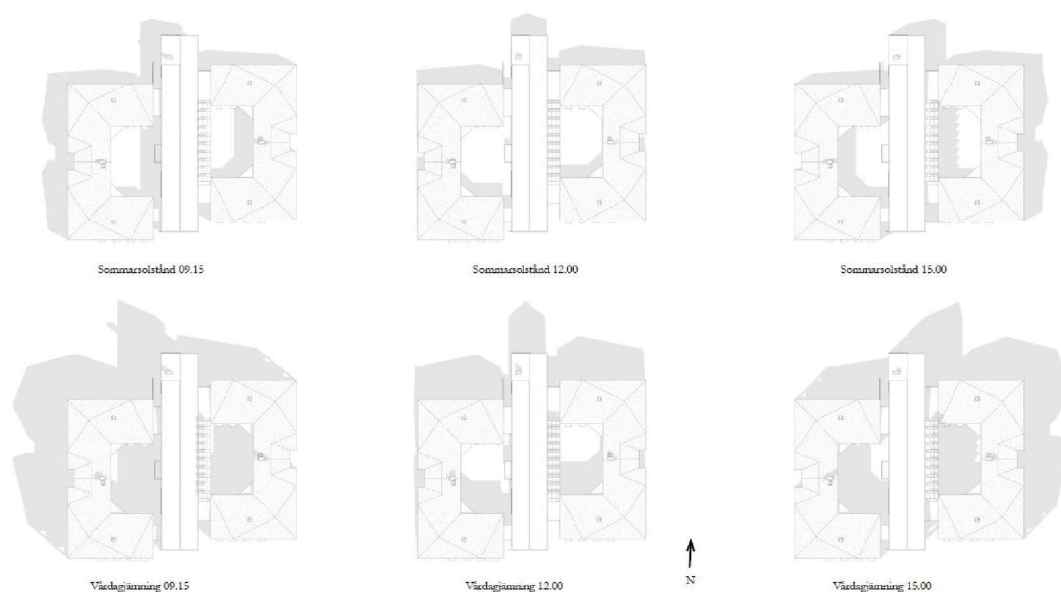
Riktvärdena inomhus kan klaras med fasader inklusive fönster utformade med hänsyn till ljudnivåkraven i Boverkets Byggregler (BBR).

Planförslag

Äldreboendet ska ej placeras närmare Västra Särövägen än det avstånd byggrätten för de befintliga förskolornas i öster, det vill säga på cirka 40 meters avstånd i från Västra Särövägen.

Solstudier

Byggrätten inom detaljplanen är generellt tillåtande till en mängd lösningar men här presenteras sökandes/exploatörens liggande förslag i enlighet med illustrationsplan.



Planförslag

Eventuella omgärdade innergårdar bör inte ges en mindre areal än 450m² om de delas upp på 2 gårdar, så som presenterat förslag, detta för att tillgodose en skälig uteplats och att solljus når gårdsytans mark.

I övrigt så ska tillgång till dagsljus tillgodoses (enligt BBR) i varje enskild lägenhet och tillgången till direkt solljus ska tillgodoses i de gemensamma ytorna.

Farligt gods

Planområdet angränsar till primär väg för farligt gods, väg 955 (Västra Särövägen).

Planförslag

Säkerhetszonen längs vägen kommer att utgöra skiljeremsa mot GC-väg på ett avstånd på sammanlagt minst 8 meter. Därefter ligger ett korsmarksområde som sträcker sig ytterligare ca 40 meter från vägen.

Risk för översvämning/skred

Naturområdet närmst Skörvallabäcken kan komma att översvämmas vid extrema väder, men omfattningen av detta behövs, om det anses nödvändigt, studeras vidare.

Enligt den geotekniska utredningen (Norconsult 2018-02-15) så förekommer viss erosion i Skörvallabäckens slänter men här finns ett visst erosionsskydd utlagt så bedömningen är den att stabiliteten och omgivningen klarar detta. Trots bedömning om god stabilitet i dagsläget, så står det i utredningen att det skulle vara gynnsamt, både i hänsyn till stabilitet och erosion om ytterligare erosionsskydd lades ut.

Planförslag

Risken för översvämningar in mot byggnad bedöms som liten ifall höjdsättning görs enligt dagvattenutredningens förslag (Norconsult, 2016-11-14), det vill säga färdigt golv på en lägsta nivå av +5,7.

Området närmast Skörvallabäcken är avsatt som Natur och avsikten är att sköta området på ett sätt som gynnar naturvärdena i och i anslutning till bäcken.

Ytterligare erosionsskydd är inte gynnsamt för naturvärdena och då bedömningen görs att erosionsskydd inte är nödvändigt så ska det undvikas.

Överväganden och konsekvenser

Planen innebär att område som tidigare varit oplanerat nu blir planlagt. Odlingsmark och mark som med tiden fallit i träda tas i anspråk för bostadsbebyggelse i form av äldreboende. Bostäder i ett strategiskt läge nära god kollektivtrafik och övrig service är en del av kommunens hållbara planering. Förslaget innebär också att tillgänglighet och orienterbarhet inom området ökar då naturområdet i söder planläggs som allmän parkyta.

Nollalternativ

Om detaljplanen inte antas kommer odlingsmark fortsätta kunna brukas. Men möjligheten att få bo kvar i sitt närområde, även då man inte längre klarar av att bo kvar i det egna hemmet på ålderns dar, minskar. Möjligheten att flytta till ett äldreboende med närhet till hav och skog, och den möjlighet till rekreation och livskvalitet som det innebär, kommer ej heller att ges.

Miljökonsekvenser

Området berörs av strandskydd. Med förslaget minskar strandskyddsområdet för att ge möjlighet för äldreboendets byggnad, dock så behålls strandskydd inom NATUR och PARK bestämmelsen.

Behovsbedömning

För detaljplanen har en behovsbedömning gjorts för att ta reda på om förslagets genomförande kan antas medföra betydande miljöpåverkan eller inte. Till stöd för bedömningen har en miljöutredning tagits fram av Norconsult (2017-04-04). Kommunen ska göra sin bedömning enligt de kriterier som anges i bilaga 4 till förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar.

- Detaljplanen bedöms inte medge användning som innebär betydande påverkan på miljön (PBL 4 kap 34§)

- Detaljplanen bedöms inte innehålla verksamheter som kan påverka ett Natura 2000-område negativt.
- Detaljplanen bedöms inte medföra någon betydande miljöpåverkan utifrån sina karaktäristiska egenskaper eller sina befintliga värden och typer av påverkan.

Sammantaget bedöms detaljplanen inte medföra någon betydande miljöpåverkan. Däremot avses rekommendationerna i dagvattenutredningen och miljöutredningen i huvudsak följas.

Förenligt med 3, 4 och 5 kap i miljöbalken

Planområdet ligger inom ett område inom vilket tätortsutveckling kan tillåtas enligt kommunens översiktsplan (ÖP06). En utbyggnad bedöms därför inte stå i konflikt med bestämmelserna i 4 kap MB.

Skörvallabäcken kan anses vara ett område som omfattas av bestämmelserna enligt 3 kap 3§ MB. Med lokalt omhändertagande av dagvattnet bedöms inte Skörvallabäcken påverkas negativt.

Natur, kulturmiljö & rekreation

Befintlig odlingsmark och vildvuxen mark som fallit i träda ersätts av byggnader och hårdgjorda ytor samtidigt som nya grönytor/bostadsgårdar skapas. Utan åtgärder medför utbyggnaderna ett okontrollerat dagvattenutsläpp från planområdet, vilket kan påverka recipienterna Skörvallabäcken och Skörvallaviken negativt. Konsekvenserna för naturmiljön bedöms som små förutsatt att dagvattnet tas omhand lokalt.

När det gäller den historiska markanvändningen i området medför en utbyggnad inom planområdet att områdets koppling till det historiska landskapet och därmed till av dess agrara historia blir ännu svårare att tyda i landskapet.

Landskapsbild

Planerad utbyggnad av ett äldreboende kan upplevas som stor och dominerande i landskapet och kan därmed påverka landskapsbilden på ett markant sätt. För att minska denna påverkan föreslås byggnaden inte vara högre än 2 till 3 våningar.

Markförhållanden

Området bedöms i sin helhet inte vara förorenat.

Vattenförhållanden

Eftersom markanvändningen förändras kommer dagvattnets innehåll att ändras. Med föreslagen dagvattenhantering enligt dagvattenutredningen (Norconsult, 2017-10-13) bedöms dock vattenförhållandena påverkas marginellt.

Trafikrelaterade frågor

Detaljplanen kommer att ge upphov till en liten trafikökning. Nuvarande och framtida trafikbullernivåer bedöms vara så låga att inga extra åtgärder krävs. Inte heller kommer något behov av ändring inom det allmänna gatunätet behövas. Dock kan trafiklösningen behöva ses över inom kvartersmark intill in-/utfarten mot Västra Särövägen.

Hälsa och säkerhet

Planområdet ligger i anslutning till Skörvallabäcken vilket har potential att bli ett attraktivt rekreativsmål. Risker för översvämningar in mot byggnad bedöms som liten ifall man höjsätter så som dagvattenutredningen (Norconsult 2017-10-13) föreslagit. Däremot

kan naturområdet närmst Skörvallabäcken att översvämmas vid extrema väder, men hur omfattande detta blir behövs i så fall studeras vidare i en mer avancerad utredning (modellering).

Naturresurser

Detaljplanens utbyggnad bedöms inte påverka miljö och bevarandevärdet enligt 3, 4 och 7 kap i miljöbalken.

Miljökvalitetsnormer för luft, 5 kap miljöbalken

Detaljplanen innehåller inga direkta åtgärder som påverkar luftmiljön. En viss ökning av trafik kommer att uppstå. Området har dock god tillgänglighet till kollektivtrafik.

Bedömningen är att samtliga luftföroreningsnivåer underskrider MKN (miljökvalitetsnormen) med god marginal enligt framtagen miljöutredning (Norconsult 2017-04-04).

Miljökvalitetsnormer för yt-och grundvatten, 5 kap miljöbalken

Framtagen dagvattenutredning visar på möjliga lösningar för dagvattenhantering med lokalt omhändertagande av dagvatten. Med ett sådant genomförande bedöms påverkan på recipienterna Skörvallabäcken och Skörvallaviken bli liten. Skörvallabäckens ekologiska status bedöms till måttlig baserat på fisk, växtkiselalger och allmänna fysikaliska-kemiska förhållanden. Data från provtagning av makroalger i vattenförekomsten visar på god status. Ingen data finns dock på bottenfauna och i och med att utanförliggande Risö-Särö arkipelagen är klassad till måttlig status bedöms även Skörvallaviken ha måttlig status.

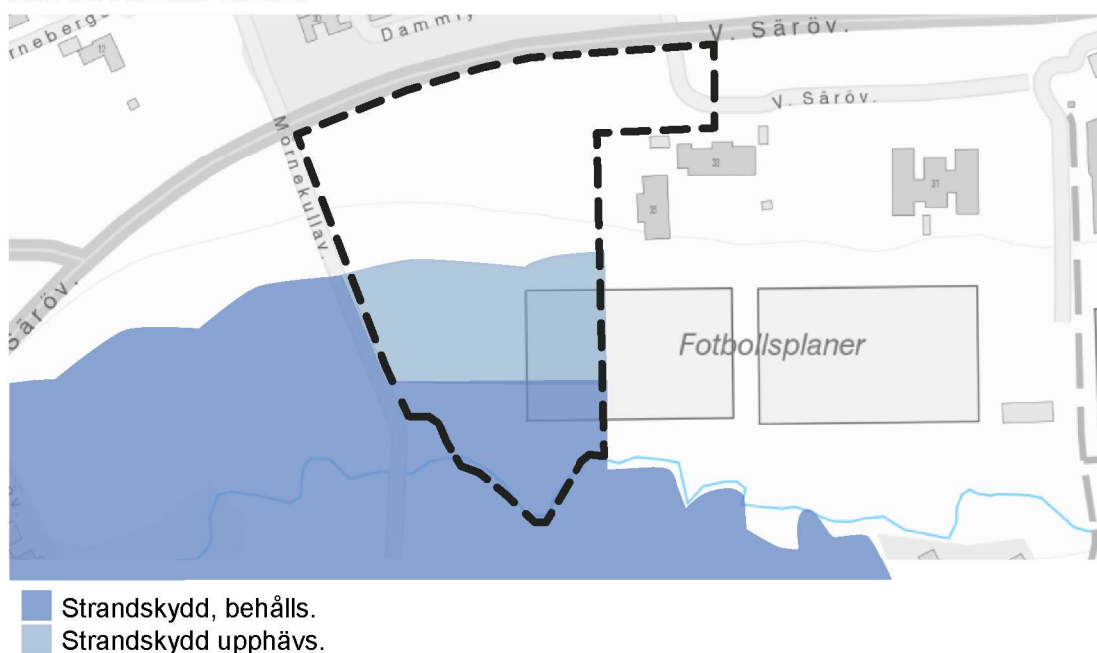
Miljökvalitetsnormerna för de båda vattenförekomsterna är satta till God ekologisk status 2027. Med föreslagna dagvattenhantering bedöms inte detaljplanen försvåra arbetet med att nå miljökvalitetsnormen för vattenförekomsterna.

Påverkan på Natura 2000

Närmaste Natura 2000-område är Särö Västerskog, drygt 2 kilometer från planområdet. Föreslagna detaljplan bedöms inte påverka ett Natura 2000-område.

Strandskydd

Planområdet omfattas av strandskydd som föreslås att delvis upphävas. Planområdet utformas dock med hänsyn till strandskyddets syften och säkerställer att allmänheten fortsatt har tillgång till strandzonen, samt att Skörvallabäckens naturvärden kan bibehållas eller till och med stärkas.



Dispens från strandskyddet kommer även att sökas för den dagvattendamm som ligger inom PARK-marken i söder. Denna damm bedöms inte hindra allmänhetens tillgång till området, utan har istället möjlighet att lyfta området ur rekreationssynpunkt då den har möjlighet att bidra till en attraktiv miljö både för människor, flora och fauna.

Ekonomiska konsekvenser

Huvudmannaskap

Kommunen ska vara huvudman för allmän plats. Eftersom kommunen automatiskt blir huvudman för allmän plats om huvudmannaskapet inte anges i detaljplanen så föreslås ingen planbestämmelse gällande detta, i enlighet med Boverkets rekommendationer.

Sociala konsekvenser

Mångfald

Mångfald syftar i första hand på blandningen av människor som bor, verkar i och besöker området. Genom en blandad befolkning skapas bättre förutsättningar för integration, dynamik, tolerans och tillit mellan människor. Om det finns en variation av bostäder, verksamhetslokaler och aktiviteter är det mer troligt att även människorna i området speglar en större mångfald. Med områden som inte är alltför likformiga eller avgränsade av barriärer, blir orten mer sammanhållen. Det gör det lättare att röra sig mellan olika områden och fler känner sig välkomna även på platser där man inte bor eller är verksam. När det kommer till området mångfald kan man i Särö fundera på om byggnaden i sig kan bli en barriär. För att motverka detta och skapa ett inbjudande äldreboende som upplevs som attraktiv utifrån (även om det kanske finns behov av att det till viss del ska vara slutet) så kan man erbjuda en cafémiljö för allmänheten. En cafémiljö som bör intrigeras till gång- och cykelstråkens sträckningar och skyltas för att på så sätt bli inbjudande. I denna café och gång- och cykelstråks miljö skulle äldreboendets boende kunna intrigeras med övriga boende och gäster. Viktigt är då att framkomligheten är god på dessa stråk för att inte stänga ute någon.

Vardagsliv

Avser möjligheterna till ett aktivt, kreativt och fungerande vardagsliv. Närheten eller möjligheten att på ett enkelt sätt ta sig mellan olika vardagsfunktioner såsom bostad och service är faktorer som underlättar vardagen. Om det finns ett stort utbud av fritidssysselsättningar (kultur, nöjen, idrott med mera) ökar möjligheterna att ägna sig åt rekreation och fysisk aktivitet, vilket är positivt för människors välmående och hälsa. Tillgången till parker och grönområden har också stor betydelse för att röra på sig i vardagen eller få en stunds vila och avkoppling.

Med en hög standard på vägnätet så ökar man tillgängligheten för de boende, då exempelvis in mot Särö centrum och busshållplatsläge. Även parken i söder bör givetvis vara lätt tillgänglig för boende med olika funktionsnedsättningar. På boendet kommer det sannolikt vistas personer som inte kan ta sig så långt från boendet varför närmiljön blir extra viktig. Där är det även viktigt att man i utformningen tänker på att man ska kunna ta sig till parken enkelt och där kunna gå fram med rullator och rullstol utan att det upplevs som för trångt, det är även viktigt att marken inte är alltför mjuk (så att rullstol/rullator sjunker ned) samt att det inte finns kanter/upphöjningar som hindrar framkomligheten.

Det är även viktigt att eventuella innergårdar känns trygga, ljusa och rogivande och att de inte upplevs som slutna små ytor inklämda mellan höga väggar. Detta skulle då istället för rogivande kunna upplevas som kvävande och bidra till oro och ångest.

För att skapa en trivsamt och hälsosamt miljö är det av vikt att man får möjlighet till bostadsnära rekreation, speciellt om man är äldre och lider av en redan sviktande hälsa. Exempelvis kan regelbunden motion och tillgång till natur minska behovet av blodtryckssänkande

mediciner, lugna oroliga patienter samt även bidra till bättre mental hälsa hos äldre. Att skapa en attraktiv och tillgänglig miljö blir därför även en fråga om att skapa en hälsofrämjande miljö för de boende som kommer att leva på äldreboendet. Viktigt är då exempelvis att vägar är av god standard och väl belysta under kvällar med sittytor placerade inom lämpliga intervall.

Trygghet

Trygghet är en förutsättning för allas tillgång till det offentliga rummet.

Det är då viktigt att tänka på hur övergångarna på vägarna ser ut ur trafiksäkerhetssynpunkt så att de boende känner sig trygga med att i lugn och ro kunna ta sig över vägen. Ska de kunna transportera sig med buss är det viktigt att båda busshållplatserna (i båda riktningarna) är tillgänglighetsanpassade. Att även tänka på trygghetsfrämjande belysning är viktigt då det är en grupp som kanske ser sämre än vanlig befolkning men som också kan uppleva att de känner sig mer otrygga. Det är även viktigt att fundera kring hur området ner emot ån upplevs. Blir det höga buskage och dylikt kan det uppfattas som otryggt då det lätt blir dålig överblickbarhet. Dock så ställs ju detta mot de naturvärden som dessa buskage utgör, så här får man i en framtida eventuell skötselplan göra en avvägning.

Mobilitet

Mobilitet gäller möjligheten att förflytta sig samt allas rätt att kunna ta sig mellan viktiga punkter. Ur ett socialt perspektiv är det viktigast att beakta gång, cykel och kollektivtrafik, eftersom dessa färdmedel är tillgängliga för de flesta. Det gäller särskilt för grupper som ofta missgynnas så som barn, äldre och rörelsehindrade. Kollektivtrafik och gång är dessutom transportsätt som ökar den sociala kontakten mellan människor, då man kan se och interagera med folk under tiden. Närhet mellan målpunkter underlättar människors vardag och minskar behovet av förflyttningar. Starka stråk och kopplingar stärker mobiliteten, medan barriärer försvårar den. Därav är det viktigt att detta GC-stråk som planeras in byggs ut och man bör även få till en cykelparkering med möjlighet till fastläsning av cykeln på Budkärs södra busshållplats likt den på den norra.

Likt tryggheten att kunna röra sig så spela ju även tillgängligheten stor roll. Västra Särövägen kan nog upplevas som en barriär för många och inte minst för dem med en begränsad framkomlighet. Där spelar även syn och hörselnedsättningar in. Detta kan exempelvis avhjälpas med tydliga stråk, skyltar, god belysning med mera.

Samvaro

Samvaro handlar om att det ska finnas goda möjligheter för att umgås såväl som att bara se andra människor. Med en variation av platser och aktiviteter samt många människor i omlopp ökar de sociala kontaktmöjligheterna.

Gestaltningssprinciper

Detaljplanens ambition är att samspela med Särö centrum för vilket det har tagits fram en rad gestaltningssprinciper. Syftet med dessa är *att ge området en karaktär av småskaligt kommundelscentrum på västkusten. Ny och befintlig bebyggelse ska samspela. Gestaltning och placering av byggnader utformas så att tydliga stråk bildas. Gestaltningssprinciperna ser till hela centrumområdet för att ge samlad bild på ett attraktivt Särö centrum.*

Bebyggelsen ska variera i volym, skala, material och kulörer. Variationen i centrum skapas dels genom innehållet i bebyggelsen så som handel, kontor, skola och bostäder, dels genom variation av bostadsarkitektur och verksamhetslokaler där arkitekturen hålls samman med hjälp av storlek, färg och gaturummen. Centrumområdet ska utformas med tydliga gaturum som är formmässigt över-

ordnad den flacka terrängen. Intentionen med planområdet är att tillkommande bebyggelse knyter an till befintliga områden. Gatunät, gång- och cykelstråk länkas till befintliga strukturer så att Särö centrum integreras med omgivande områden.

Gestaltungsprinciper för äldreboendet

- Fasadmaterial utgörs huvudsakligen av tegel, trä, glas och puts. Materialkombinationer är välkomna.
- Tydliga entréer.
- Lastintagen ska placeras och gestaltas så att de utgör minimal negativ påverkan på hela byggnaden och omgivningen.
- Komplementbyggnader anpassas till huvudbyggnadens fasaduttryck. Material- och kulörval står i samklang med övriga kvarterets utformning.
- Byggnad bör brytas upp till exempel i volymer, färg och/eller material för att inte upplevs för stora.
- Takkomplement utförs i samma kulör som tak.
- Varumottagning för tillagningskök ska vara separerad från varumottagning för övriga verksamheten.
- Fastighetsgränserna bör vara tydligt markerade mot gata och parkeringsytor, med häckar eller staket.
- Hänsyn ska tas till utblickar över vackra naturpartier när nya byggnader placeras.
- Huvudsaklig uteplats och trädgård mot kvarterets baksida.
Vid uppförande av kringbyggda innergårdar ska inte dessa ges en mindre areal än 450m² om de delas upp på 2 gårdar, så som presenterat förslag som visas på illustrationskartan, detta för att tillgodose en skälig uteplats och att solljus når gårdsytans mark.
Eventuella innergårdars ytbeläggning bör också begränsas så att den hårdlagda ytan inte överskrider 40% av gårdarnas totala markyta, detta för att skapa platser för både grönska och infiltrationsmöjligheter. Gröna ytor på tak och fasad kan övervägas.
Sittytor bör finnas i både soligt och vindskyddat läge samt i skuggigt i skydd från solen.
- Utevistelse från våning två och tre bör säkerställas genom de gemensamma ytorna, exempelvis som balkong eller altan.

Gestaltungsprinciper för park, gator och parkering

- Parken i söder bör ha tydliga gångstråk med ytor som är lätta att sig fram på för exempelvis rullstolar. Här bör det finnas belysning och sittytor med jämna mellanrum för att ge trygghet, trivsel och vila.
- Gaturummen hålls samman inom området genom likartat material och utformning av markbeläggning, trädplantering och belysning.
- Gång- och cykelvägar ska utformas så att de bildar tydliga stråk för att lätt kunna orientera sig.
- Parkeringsytor bör vara tydligt anvisade och gärna omgärdade av häck, staket eller liknande. Parkeringsytorna i norr bör brytas upp med växtlighet i form av rabatter, buskar och träd för att skapa en vacker entrémiljö och fina utblickar från äldreboendet.
Dessutom kan växtligheten fungera ljuddämpande i förhållande till Västra Särövägen.

Genomförandefrågor

Denna del av planbeskrivningen redogör för hur detaljplanen är tänkt att genomföras. Här redovisas de organisatoriska, fastighetsrättsliga, tekniska och ekonomiska frågorna. Beskrivningarna har ingen självständig rättsverkan, utan fungerar som vägledning vid detaljplanens genomförande.

Organisatoriska frågor

Tidplan för planskedet

Planprocessen förväntas följa tidplan enligt nedan:

Samråd tredje kvartalet 2017

Granskning andra kvartalet 2018

Antagande tredje kvartalet 2018

Efter att detaljplanen vunnit laga kraft kan fastighetsbildningsåtgärder genomföras, bygglov erhållas och utbyggnaden påbörjas.

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är 5 år från den dag den vinner laga kraft. Det innebär en skälig tid för utbyggnad av planområdet.

Begreppet genomförandetid anger inom vilken tid fastighetsägarna har en garanterad rätt att bygga i enlighet med planen. Detaljplanen får inte ändras eller upphävas inom genomförandetiden mot någon berörd fastighetsägars vilja om inte särskilda skäl föreligger. Efter genomförandetidens utgång fortsätter detaljplanen att gälla, men den kan då ändras eller upphävas av kommunen utan att fastighetsägaren har rätt till ersättning för exempelvis förlorad byggrätt.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats. Det innebär att ansvar för utförande och drift av allmän plats inom detaljplanens område åligger kommunen. Det innebär också att kommunen har en rättighet och skyldighet att med äganderätt lösa in den mark som är utlagd som allmän plats.

Området med allmän plats i detaljplanens norra del utgörs av allmän väg. Denna kommer att kompletteras med en gc-väg enligt kommunens plan för utbyggnad av gc-vägnätet. Det innebär att området kommer att tas i anspråk av vägplan.

Avtal

Exploatören har undertecknat plankostnadsavtal med kommunen.

Före detaljplanen antas ska kommunen och exploatören ingå exploateringsavtal som ska godkännas av kommunfullmäktige i samband med att beslut om att anta detaljplanen meddelas. Exploateringsavtalet är ett avtal mellan kommunen och exploatören och reglerar frågor om:

- Marköverlåtelse
- Ansvar för hantering av allmän plats
- Skyldighet att erlägga kommunal VA-anslutningsavgift

- Ansvar för ansökan om lantmäteriförrättning
- Ansvar för övriga kostnader för detaljplanens genomförande

Ansvar

Exploatören ansvarar för åtgärder inom kvartersmark.

Ansvar för utförande och drift av allmän plats ligger på kommunen.

Respektive ägare av allmännyttiga ledningar ansvarar för att säkerställa sina ledningar.

Exploatören ansvarar och bekostar eventuell flytt av ledningar.

Fastighetsrättsliga frågor

Markägande

Fastighetsägare och rättighetshavare framgår av den till detaljplanen hörande fastighetsförteckningen.

Förslaget till detaljplan berör fastigheterna Nötegång 1:91, 1:126 och Bukärr 2:122.

Fastighetsbildning med mera

Fastighetsbildning och övriga fastighetsrättsliga åtgärder kan ske med stöd av detaljplanen.

Ytterligare reglering genom sk fastighetsindelningsbestämmelser bedöms inte nödvändig.

Detaljplanen möjliggör byggrätt för bostäder (äldreboende). Området kommer genom fastighetsreglering att överföras till exploatörens fastighet Nötegång 1:126.

Allmän plats kommer genom fastighetsreglering att överföras till fastighet i kommunal ägo.

Kommunen ansvarar för att ansökan om fastighetsbildning inges. Kostnad för fastighetsbildning regleras i exploateringsavtalet.

Gemensamhetsanläggningar

Detaljplanen väntas inte innebära behov av inrättande av några gemensamhetsanläggningar.

För det fall att kvartersmarken delas in i ytterligare fastigheter kan behov uppkomma av att inrätta gemensamhetsanläggningar för t ex infart/parkering, sophantering eller annat. Sådana eventuella åtgärder ansvarar respektive fastighetsägare för.

Ledningsrätt

Ledningsrätt för allmännyttiga ledningar kan bildas inom u-område.

Servitut

Detaljplanen ger inte upphov till några behov av servitut. Det kan dock bli aktuellt beroende på om och hur kvartersmarken delas in i fastigheter. Detta är dock i så fall något som respektive fastighetsägare ansvarar för.

Tekniska frågor

Se respektive avsnitt ovan gällande trafik, VA/dagvatten, el/tele/bredband samt utformning av allmän plats.

Exploatören erlägger taxa för anslutningar till respektive ledningsnät.

Ekonomiska frågor

Konsekvenser för exploatören

Exploatören får kostnader för framtagande av detaljplan, fastighetsbildning, anslutning till VA, markförvärv osv. Exploatören kommer att utge ett exploateringsbidrag för att finansiera utbyggnad av allmän plats. Å andra sidan kan exploatören tillgodoräkna sig värdet av framtida hyresintäkter.

Konsekvenser för kommunen

Kommunen får kostnader för utbyggnad av t ex VA-anslutningar. Detta finansieras genom anslutningsavgifter. Kommunen får intäkt genom markförsäljning. Kommunen får framtida kostnader för drift och underhåll för allmän plats. Kommunen får kostnader för utbyggnad av gc-väg.



Kungsbacka kommun • 434 81 Kungsbacka • 0300-83 40 00
info@kungsbacka.se • www.kungsbacka.se

Kungsbacka kommun • 434 81 Kungsbacka • 0300-83 40 00
info@kungsbacka.se • www.kungsbacka.se