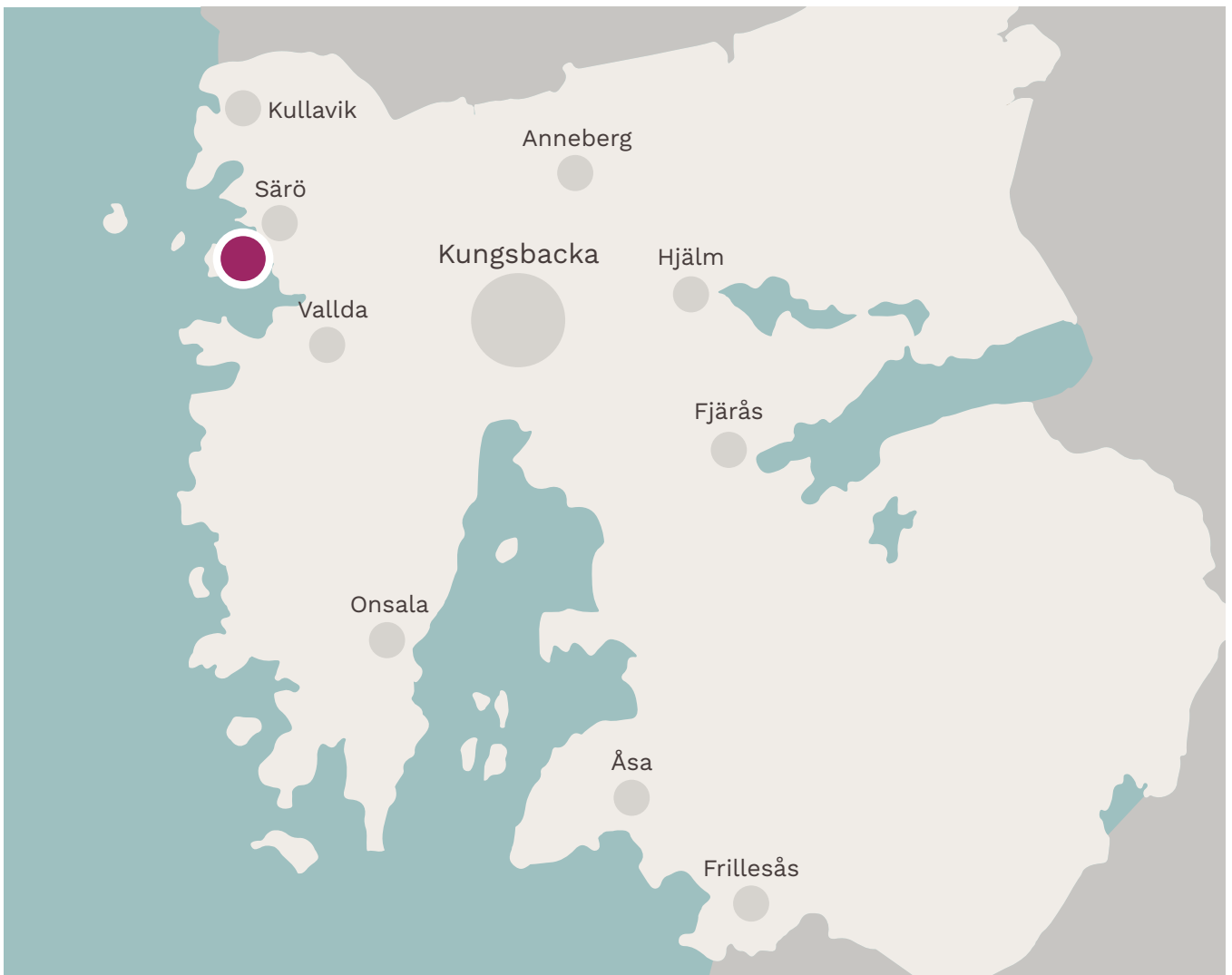




Planbeskrivning

Detaljplan för bostäder inom fastighet Särö 1:504
i Släp, Kungsbacka



Planbeskrivning för detaljplan för Särö 1:504

Antagandehandling upprättad 2022-07-29

Diarienummer 2017-00008

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

Handläggare

Maria Brink, Planarkitekt 0300-83 43 98, maria.brink@kungsbacka.se

Jakob Lundwall, Exploateringsingenjör 0300-83 40 61, jakob.lundwall@kungsbacka.se

Handlingar:

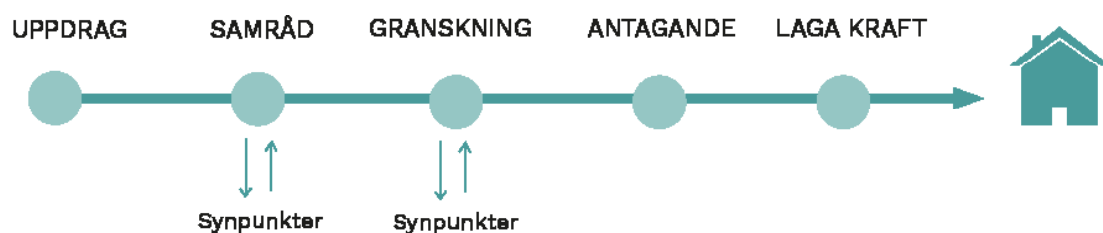
- Planbeskrivning, denna handling
- Plankarta med planbestämmelser samt grundkarta
- Fastighetsförteckning (publiceras ej digitalt)

Bilagor:

- Kulturmiljöutredning, Martin Lindholm
- Trafikutredning, Sweco

Tidplan för detaljplanens framtagande

- Samråd 4 kv 2021
- Granskning 2 kv 2022
- Antagande 3 kv 2022



Innehåll

Sammanfattning av planförslaget.....	4
Planprocessen.....	5
Vad är en detaljplan?	5
Detaljplaneprocessens olika steg	6
Bakgrund	7
Uppdrag	7
Planens syfte och huvuddrag.....	7
Läge, areal och markägförhållanden	7
Tidigare ställningstaganden	7
Förutsättningar	9
Mark och natur.....	11
Social hållbarhet - nulägesanalys.....	13
Bebyggelse.....	15
Gator och trafik	19
Teknisk försörjning	19
Hälsa och säkerhet.....	20
Detaljplanens innebörd.....	21
Inledning.....	21
Bebyggelse.....	21
Trafik och parkering	23
Sociala aspekter.....	23
Överväganden och konsekvenser	24
Nollalternativ	24
Miljökonsekvenser.....	24
Sociala konsekvenser	24
Ekonomiska konsekvenser	24
Beskrivning av planbestämmelser.....	27
Användning allmän plats.....	27
Användning av kvartersmark	27
Egenskapsbestämmelser	28
Administrativa bestämmelser	29
Genomförandebeskrivning	30
Inledning.....	30
Organisatoriska frågor	30
Huvudmannaskap och ansvarsfördelning.....	30
Fastighetsrättsliga konsekvenser	31
Avtal.....	32
Bevarande.....	32
Tekniska frågor.....	32
Ekonomiska frågor.....	33

Sammanfattning av planförslaget

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra utveckling och omvandling av det idag befintliga två-bostadshuset till flerfamiljshus.

Planarbetet ska utreda möjligheten att omvandla det ca 800 kvm stora bostadshuset med stora kulturvärden, såväl interiört som exteriört till fullgoda bostäder enligt rådande utformnings- och funktionskrav. Särös unika karaktär med stora parklikande trädgårdar ska också tas tillvara i samband med utformning av erforderlig parkeringsyta.

Projektet bedöms tillskapa cirka 5-7 nya bostäder, utöver de 3 befintliga, i ett attraktivt område av Kungsbacka där det finns en stor efterfrågan på bostäder.



Illustration till plankarta

- Faktaruta Särö 1:504
- Detaljplanen syftar till att möjliggöra för omvandling från enbostadshus till flerbostadshus med bibehållna kulturhistoriska värden
- Mängd BOA: ca 840 m²
- Antal bostäder; ca 8-10 stycken lägenheter

Planprocessen

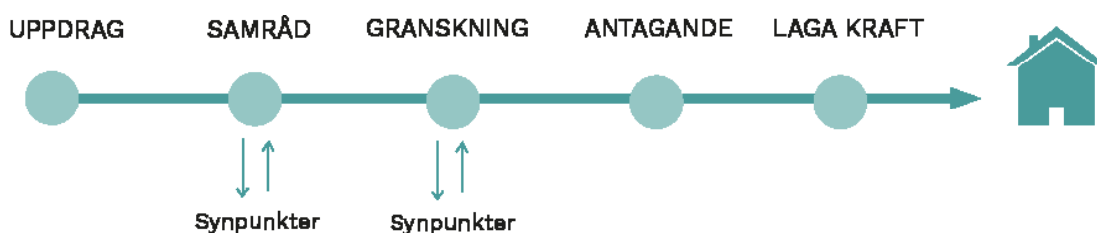
Vad är en detaljplan?

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 detaljplanens 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.



Detaljplaneprocessens olika steg

Detaljplaneprocessen regleras i plan och bygglagen, PBL och innefattar ett antal steg innan en detaljplan kan antas, se nedan för beskrivning inom varje steg i processen (samråd, granskning, antagande och laga kraft). 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 eller kommunfullmäktige, KF. Detaljplaneprocessen tar olika lång tid men oftast cirka 1,5 - 2 år efter det att byggnadsnämnden, BN tar beslut om att upprätta ny detaljplan.

Texten nedan beskriver ett standardförfarande.

Samråd

När kommunen tagit fram ett första utkast på detaljplanen skickas den ut på samråd. Samrådet är en första remissrunda där berörda myndigheter, fastighetsägare och enskilda med flera ges möjlighet att ta del av förslaget och lämna synpunkter. De personer som anses vara direkt berörda av planförslaget kallas sakägare och får ett utskick med information om planarbetet. Syftet är att ge möjlighet till insyn och påverkan under planprocessen och bidra till ett bättre underlag i planarbetet. Under tiden som samrådet pågår har du möjlighet att skicka in skriftliga synpunkter på planförslaget. Efter samrådet sammanställs de synpunkter som inkommit.

Granskning

Efter samrådet arbetar kommunen vidare med förslaget och gör eventuella ändringar utefter inkomna synpunkter från samrådet. Därefter skickas planförslaget ut på granskning. Granskningen är en andra remissrunda där berörda myndigheter, fastighetsägare och enskilda med flera återigen får möjlighet att ta del av kommunens slutgiltiga förslag.

Antagande

Efter granskningen sammanställs återigen inkomna synpunkter och mindre ändringar kan göras på detaljplaneförslaget utifrån de synpunkter som inkommit. När synpunkterna är sammanställda och eventuellt mindre revideringar gjorts på förslaget tar politikerna beslutet om att anta det färdigbearbetade detaljplaneförslaget.

Laga kraft

Efter beslut om antagande följer en period på tre veckor innan detaljplanen vinner laga kraft. Tidigast tre veckor efter det att politiken har antagit detaljplanen vinner den laga kraft och börjar gälla, förutsatt att ingen har överklagat detaljplanen. Om man har lämnat synpunkter under processen som man upplever inte blivit tillgodosedda kan man inom denna tre veckors period överklaga kommunens beslut att anta detaljplanen till mark- och miljööverdomstolen för en rättslig prövning.

Bakgrund

Uppdrag

Ägaren till fastigheten Särö 1:504 har 2017-01-31 ansökt om planbesked för att få möjlighet att inreda befintlig byggnation inom fastigheten som flerbostadshus. Syftet med förfrågan är således att möjliggöra för invändig ombyggnad så att den stora bostadsytan kan delas in i flera mindre bostadsenheter.

Byggnadsnämndens arbetsutskott gav 2020-11-26 §429 samhällsbyggnadskontoret i uppdrag att upprätta detaljplan för Särö 1:504 i Särö. Detaljplanen upprättas enligt standardförfarande.

Planens syfte och huvuddrag

Projektets nytta och syfte är att ta fram en detaljplan för att möjliggöra omvandling av det idag befintliga en- och tvåbostadshuset till flerfamiljshus.

Planarbetet ska utreda möjligheten att omvandla det ca 800 kvm stora bostadshuset med stora kulturvärden, såväl interiört som exteriört, till fullgoda bostäder enligt rådande utformnings- och funktionskrav med hänsyn till kulturvärden. Särös unika karaktär med stora parklikande trädgårdar ska också tas tillvara i samband med utformning av erforderlig parkeringsyta.

Projektet bedöms tillskapa cirka 5-7 nya bostäder, det blir då totalt cirka 8-10 bostäder, i ett attraktivt område av Kungsbacka kommun där det finns en stor efterfrågan på bostäder. Det totala antalet bostäder fastställs inte i detaljplanen utan styrs i bygglovsskedet efter de krav som ställs där.

Läge, areal och markägförhållanden

Planområdet ligger i Särö på Särön och består idag av tomtmark på cirka 0,7 hektar. Fastigheten ägs av Merx fastigheter.

Tidigare ställningstaganden

Riksintressen

Säröhalvön omfattas av riksintresse för kulturmiljövård enligt miljöbalken (MB) 3 kap 6 §. Motiveringen till riksintresset är: "Väl sammanhållen, arkitektoniskt värdefull och välbevarad villastad från perioden 1870-1930 belägen i kust- och skärgårdsmiljö som även speglar platsens tidigare funktioner som kronogård, säteri samt en under 1830-talet blomstrande badort." Ett uttryck för riksintresset är villor med lummiga parkliknande trädgårdar från den senare perioden. De västra delarna av kommunen, där planområdet ingår, omfattas också av riksintresse för friluftsliv enligt MB 3 kap 6 §, rörligt friluftsliv enligt MB 4 kap 2 § samt högexploaterad kust enligt MB 4 kap 4 §. Då området, aktuell fastighet, idag inte

används av allmänheten så räknas det inte vara aktuellt för något pågående friluftsliv. Därmed bedöms inte planen påverka riksintresset för friluftsliv och rörligt friluftsliv.

Fastigheten omfattas även av riksintresse för högexploaterad kust. Inom det området gäller, förutom att natur- och kulturvärden inte påtagligt får skadas, också särskilda regler för fritidsbebyggelse och vissa typer av industrianläggningar.



Planmosaik över närområdet. Planområdets gräns är ungefärligt markerat med röd streckad linje. S88 och S88K.

Strandskydd

Havet ligger strax söder om fastigheten och därför omfattas den delvis av utökat strandskydd om 300 meter enligt 7 kap 13-14 §§ MB. Inom planområdet gäller idag inte strandskydd då området omfattas av detaljplan S88K. Enligt 10 a § i lagen om införande av MB (1998:811) ska strandskydd återinträda när en fastställd detaljplan ersätts av en ny detaljplan, så som är fallet nu. Att upphäva strandskyddet genom bestämmelser i en detaljplan förutsätter att det finns särskilda skäl enligt 7 kap. § 18 c MB samt att åtgärden inte strider mot strandskyddets syfte enligt 7 kap. § 13 MB.

Strandskyddet upphävs inom del av planområdet. Området där strandskyddet upphävs består idag av ianspråktagen mark i form av två befintliga mindre komplementbyggnader. Kommunen gör bedömningen att strandskyddet kan upphävas utan att det påverkar växt- och djurlivet i området negativt eller att allmänhetens tillgång till strandområdet försämras.

Översiktliga planer

Planområdet ligger inom utvecklingsorten Särö i kommunens översiktsplan (ÖP), antagen av kommunfullmäktige 2022. Översiktsplanen föreslår att området bör kompletteras med de boendeformer som är underrepresenterade, till exempel smålägenheter för ungdomar och äldre.

Fastigheten uppfyller inte översiktsplanens och visionens målsättningar om närhet till kollektivtrafik och service.

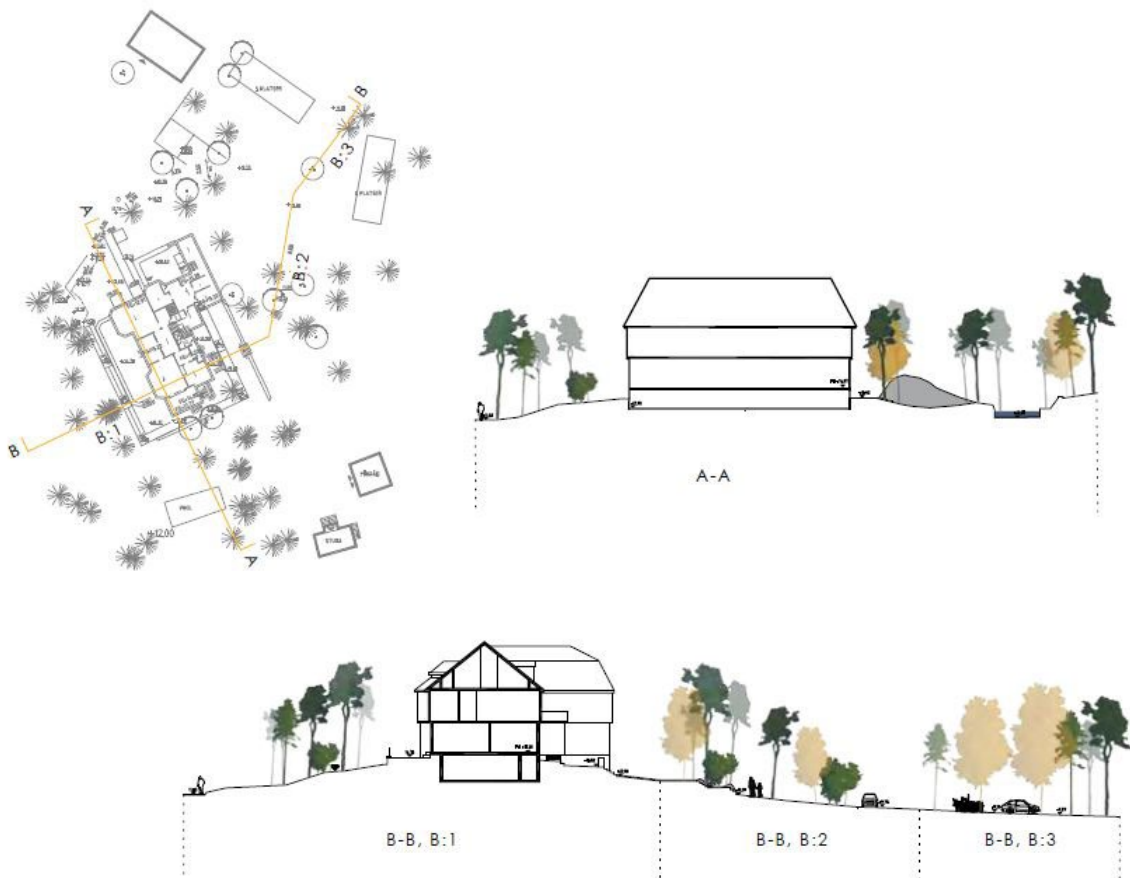
Detaljplanen stämmer överens med kommunens ambition att tillskapa fler lägenheter i kommunen och är ett positivt inslag av förtätning.

Detaljplaner

Fastigheten är belägen inom detaljplan S88K, laga kraft 2008-01-03. Den aktuella fastigheten är i plankartan redovisad som: Kvartersmark för bostäder, där stor del av den kuperade fastigheten är undantagen byggrätt genom prickmark.

Förutsättningar

Mark och natur



Bilder från 02Landskap, orienteringsbild över fastigheten samt sektioner som visar höjdförhållanden på platsen.

Mark och vegetation

Hela planområdet utgörs av en uppväxt parkliknande miljö. Trädgården karaktäriseras av samma national- och naturromantiska stilideal som är ett tydligt karaktärsdrag på Särö generellt. Det finns ett flertal större uppvuxna tallar och ett par ekar på den kuperade tomten. Mellan dessa syns orörda klipphällar.

Huvudbyggnadens placering på fastighetens högsta punkt har krävt trappor och terrasseringsmurar som liksom byggnadens grund är uppförda med natursten. Infartsvägen leder in till en rundkörsel med parkering på östsidan och fler parkeringsplatser finns i övriga riktningar från den grusade rundkörseln. Infart, gångar och parkeringsytor är ursprungligen grusade. En kulturmiljöutredning (Martin Lindholm 2020-10-07) samt tomt/landskapsutredning (02Landskap 2020-10-26) är gjorda vilka beskriver att planområdet, i enlighet med det tidiga 1900-talets stilmässiga ideal, uppvisar en blandning av dels naturlig karaktär och dels en mer formbunden arkitektonisk utformning. Något förenklat gäller att närmare huvudbyggnaden är trädgården tydligare gestaltad och längre bort från huvudbyggnaden är uttrycket friare och miljön mer skogslikt uppvuxen, präglad av stora tallar, lövträd och med organiskt formade vägar och gångar.

Ett karaktäristiskt inslag är de terrasseringsmurar som återfinns på delar av den mycket kuperade tomten. Murar är utförda som kallmurar av oregelbundna grovt huggna stenblock kilade med mindre skolstenar. Åt väst återfinns en relativt hög, murad terrass i anslutning till verandan. Muren är utförd med grovt huggna kvadratiska stenar lagda i bruk och terrassen som helhet har ett geometriskt och stramt uttryck där muren placerats i tydlig samverkan med huvudbyggnadens och verandans fasadliv.

På flera olika platser på den kuperade tomten återfinns stentrappor som leder upp mot huvudbyggnaden. Gemensamt för trapporna är att de är utförda i huggen sten och är diskret infogade i den naturliga terrängen.

Träden inom planområdet bär på stora värden ur kulturhistoriskt och biologiskt perspektiv.



Vy från veranda över naturträdgården.

Ekosystemtjänster

Ekosystemtjänster definieras av Naturvårdsverket som "ekosystemens direkta och indirekta bidrag till människors välbefinnande". Det innebär allt det positiva som vi människor får från naturen och som bidrar till vår välfärd och livskvalitet. Ekosystemtjänsterna brukar delas in i fyra grupper:



Försörjande ekosystemtjänster är de materiella nyttor som naturen levererar och som är helt nödvändiga för vår möjlighet att överleva. Det handlar till exempel om grödorna som växer på åkrarna, dricksvattnet och vinden som ger vindkraft.

Reglerande ekosystemtjänster tryggar och förbättrar vår livsmiljö genom att reglera och minska oönskade effekter. Exempel på detta är grönska som renar vatten och luft och bidrar till att minska buller, träd som bidrar med skugga och pollinerande bin som är helt avgörande för matproduktionen.

Kulturella ekosystemtjänster är sådant som direkt påverkar vår hälsa och vårt välbefinnande. Naturen har en stor förmåga att få oss att må bättre, både fysiskt och mentalt. Exempelvis kan en promenad runt en öppen vattenyta eller i en park vara både avstressande och bidra med upplevelser. Vår upplevelse berikas av mångfald.

Stödjande ekosystemtjänster som möjliggör samhällets och ekosystemens funktion. De stödjande ekosystemtjänsterna levererar sällan direkta tjänster utan utgör istället grunden för de övriga grupperna av ekosystemtjänster. Det handlar bland annat om processen som skapar ny jord för grödor att växa i, fotosyntesen som skapar syre och biologisk mångfald som ger både ökade möjligheter för pollinering och bidrar till att öka vårt välmående.

Ett grönt inslag i samhället kan bidra med flera olika ekosystemtjänster samtidigt.

Inom planområdet bedöms det idag finnas ekosystemtjänster inom grupperna reglerande, kulturella och stödjande. Det finns stora gamla träd inom området som bidrar med flera olika ekosystemtjänster samtidigt. Träden bidrar bland annat med luftrening, skugga och pollinering (reglerande) hälsa och inspiration (kulturella) och fotosyntes (stödjande). Ett flertal större tallar ger trädgården karaktär och skugga. Insekter har god livsmiljö här. I övrigt upptar berg i dagen en stor del av tomtmarken. Dagvatten som samlas från taket rinner ner och fördröjs i stenkista. Innanför entrén till fastigheten finns en grusad rundel som också den bidrar till dagvattnets fördröjning.

Ett genomförande av detaljplanen påverkar inte trädgården i någon större utsträckning men kan ha viss negativ inverkan på ekosystemtjänster då det finns risk att vissa av träden kommer att fällas. Bedömningen är att det inte finns incitament att sätta tvingande planbestämmelser för att bevara träden. Det är positivt att vid en utveckling av platsen värdesätta och så långt som möjligt bevara träden.

Landskapsbild och rekreation

Planområdet bedöms inte innehålla några högre rekreativvärden för allmänheten men har stor betydelse för de boende inom fastigheten. Planförslaget har ingen större påverkan på landskapsbilden då befintliga byggnader med sina redan etablerade volymer kommer att ligga kvar. Det tillåts en tillkommande byggnadsvolym i form av carport/garage mot den nordöstra gränsen intill den grusade rundeln innanför porten till fastigheten. Denna hålls låg och ska på ett diskret sätt passas in för att inte störa helheten i miljön.

Förorenad mark

Planområdet innehåller inga kända markföroreningar, (varken) i Länsstyrelsens MIFO-databas eller hos förvaltningen för Bygg & Miljö i Kungsbacka.

Radon

Enligt kommunens kartdatabas ligger planområdet inom normalriskområde för radon.

Geotekniska förhållanden

Enligt SGU:s jordartskarta består området av urberg. Motsvarande berggrundskarta visar att bergarten är tonalit-granodiorit med gnejsig struktur. Inom planområdet finns även tunna jordlager bevuxna med mossor, gräs och träd, företrädesvis tall och ek. Terrängen är småkuperad med nivåer kring plusshöjder på 10-15 m. I den västra änden av planområdet är höjdskillnaden större där bergslänten slutar på nivåer kring +3,0 i anslutning till Badhusvägen. En brant finns också mot norr, längs den östra plangränsen, där höjdskillnaden är ca 3 m. Berghällarna är rundade, vanligen med en brantare "läsida" mot väst-sydväst. I branterna finns inga lösa block eller sprickbildningar som talar för risk för blockutfall. I slänten ner mot Badhusvägen finns en del lösa block som ligger stabilt inbäddade i jord. 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.



Typisk terräng i de högre delarna av planområdet



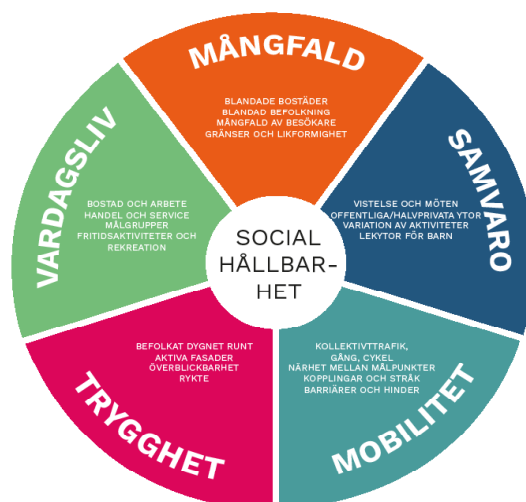
Slänt i västra änden av planområdet med en del block inbäddade i jord nära släntfoten.



Brant vänd mot norr i den östra delen av planområdet.

Fastigheten är bebyggd där detaljplanen medger byggnation fränsett den enkla komplementbyggnaden i form av garage eller carport vid fastighetens entré vars byggrätt tillkommer. Huvudbyggnaden samt lektugan och boden ligger på synbar berggrund. Chaufförsbostaden ligger placerad i anslutning till fastighetens entré på en plan yta. Om tillägg av byggnadsvolym görs prövas de geotekniska förutsättningar i bygglovsskedet.

Social hållbarhet - nulägesanalys



Mångfald

Fastigheten är idag bebyggd med en stor äldre villa samt en chaufförsbostad. I villan/huvudbyggnaden finns idag två bostäder varav den mindre är ca 50 kvadratmeter stor. I chaufförsbostaden finns en lägenhet om tre rum och kök. Dessa lägenheter hyrs idag ut. Detta är ett komplement till Särös övriga bostadsbestånd bortsett från huvudbyggnadens större bostad som till storlek återfinns i flertal på Särö.

Vardagsliv

Fastighetens läge är naturnära med goda möjligheter till bad och vattensporter. Det finns också fina promenadstråk i den närbelägna Särö Västerskog. Golfbana samt ett flertal tennisbanor finns centralt på Särön.

Trygghet

Den absoluta närheten till fastigheten utgörs av större villatomter. De smala vägarna är i avsaknad av trottoarer och cykelbanor.

Mobilitet

En cykelbana leder från den gamla stationsbyggnaden som idag kallas Blomstermåla, vidare in till Göteborg samt in till Särö centrum. I Särö centrum, som nås med cykel, kollektivtrafik och bil finns förskola, skola, äldreboende, drivmedelstation samt mataffär och vårdcentral.

Samvaro

Särön är till största delen privatiserad, nedanför kyrkan och vid Blomstermåla finns yta att mötas. Särö Västerskog samt vid havsbaden finns också möjlighet till detta. Det finns inga allmänna lekplatser i närområdet.

Bebyggelse

Befintlig bebyggelse, huvudbyggnaden

Byggnaderna är uppförda i nationalromantisk stil med karaktäristiska stildrag som relativt fri fönstersättning, småspröjsade fönster och dekorativt träsnideri. Här finns även inslag av stora ospröjsade fönster åt väster och jugenddetaljer i utformning av blyfönster.



Huvudbyggnadens entréside

Senare ombyggnader och tillägg har påverkat originalutformningen och det är positivt om vissa av dessa förändringar kan återgå till ett mer ursprungligt utseende, till exempel färgsättningen av byggnaden.

Byggnadens yttre vad gäller stensockel, stentrappor, fasader av träpanel samt dekorativa trädetaljer (ornamentik, pelare mm), takutformning och tvåkupiga lertegel, ursprungliga byggnadsdelar såsom ursprungliga fönster samt fönsterplaceringar, ursprunglig kopparklädd takkupa är viktiga karaktärsdrag att värna om.

Vad gäller interiören så är den delvis välbevarad. Planlösningen har förändrats över tid men delar av grundstrukturen finns bevarad. Ursprungliga material och detaljer såsom snickerier och dörrar finns generellt bevarade i anslutning till rum med originalplanlösning och i anslutning till ursprungliga väggar. I nyare rum och i anslutning till kompletterande väggar finns senare detaljer men sekundära tillägg förekommer även i ursprungliga rum. Ursprungliga golv, innertak, paneler, snickerier, dörrar, listverk, inredning såsom väggfasta skåp, trappor med räcken är viktiga karaktärsdrag. Det centralt placerade trapphuset kan beskrivas som husets hjärta med ett ljust, vackert rum och vackert utförda snickeridetalljer i trappa samt listverk i tak och bör i allt väsentligt bevaras.



Trapphuset och kakelugn i huvudbyggnaden är värdefulla kulturbärare interiört.

Chaufförsbostaden

Byggnaden ligger på behörigt avstånd till huvudbyggnaden och är också uppförd i nationalromantisk stil med småspröjsade fönster. Byggnadens ursprungliga karaktär är välbevarad med naturstenssockel och fasader av täckmålad träpanel. De två garageportarna är utförda med fiskbenspanel och bandgångjärn, de är viktiga för förståelsen för byggnadens ursprungliga funktion och sammanhang. Förändringar har utförts så som fönster- och dörrbyten samt tillkommande takfönster. Färgsättningen är heller inte ursprunglig. Det är positivt om vissa av dessa förändringar kan återgå till ett mer ursprungligt utseende, till exempel vad gäller färgsättningen av byggnaden. Interiören är relativt välbevarad.

Byggnadens yttre vad gäller stensockel, stentrappor, fasader och takutformning med tvåkupigt lertegel samt ursprungliga byggnadsdelar såsom ursprungliga fönster och fönsterplaceringar, är viktiga karaktärsdrag.

Lekstugan

Lekstugan bedöms vara samtida med boningshuset och chaufförsbostaden och återkopplar till dessa byggnaders arkitekturstil. Det lilla huset är mycket välbevarat. Huset står på en naturstenssockel. Troligen hade byggnaden ursprungligen en panel likt de övriga byggnaderna, idag är det en liggande fjällpanel. Samtliga fönster med luckor är i originalutförande. Sadeltaket är lagt med tvåkupigt lertegel. Även interiören är välbevarad med platsbyggda skåp, snickerier, köksinredning och eldstäder. Färgsättningen är inte ursprunglig. Det är positivt om färgsättningen kan återgå till ett mer ursprungligt utseende.

Yttre miljö

Naturträdgårdens stenanläggningar, klipphällar, tallar och inslagen av inhemsk natur och växtlighet samt grusade ytor är ett uttryck för den tidsenliga nationalromantiska, luftiga och parklikande karaktären. Privatisering i form av indelningar och avskärmningar av parken bör undvikas. Detta för att den ursprungliga helheten av miljön ska kunna avläsas.



Huvudbyggnaden, chaufförsbostaden samt bod och lekstuga

Kulturhistoriskt värde

Huvudbyggnaden är uppförd i nationalromantisk stil med karaktäristiska stildrag som relativt fri fönstersättning, småspröjsade fönster och dekorativt träsnideri. Här finns även inslag av stora ospröjsade fönster åt väster och jugenddetaljer i utformning av blyfönster.

Hela planområdet ingår i riksintresse för kulturmiljövård. Hela Särö är beskrivet i Kungsbacka kommuns Kulturmiljöprogram (Kungsbacka kommun, 2013). Huvudbyggnaden och chaufförsbostaden är B-klassade vilket innebär att de har ett högt kulturhistoriskt värde samt objektvärde och är av både lokalt samt regionalt intresse, bland annat genom miljövärde enligt den inventering som togs fram i ett samarbete mellan de halländska kommunerna, Kulturmiljö Halland och Länsstyrelsen Halland. Då halvön Särö omfattas av riksintresse för kulturmiljö är det inte tillåtet att uppföra attefallshus inom fastigheten.

Detta är en av av förmodat få idag bevarade villabyggnader ritade av arkitekt Oswald Westberg.

Byggnaderna är goda representanter för perioden då Särö under det tidiga 1900-talet omvandlades från en plats för sommarnöje till en exklusiv villaförstad till Göteborg, då välbärgade familjer uppförde storslagna villor möjliga för så väl sommarboende som permanentboende.

Huvudbyggnaden har stort arkitekturhistoriskt värde som en kraftfullt gestaltad och personligt utformad villa uppförd i en karaktäristisk nationalromantiskt inspirerad stil som tydligt förknippas med det tidiga 1900-talet.

Furuhöjd, som denna byggnad kallats sedan uppförandet, har ett socialhistoriskt och arkitekturhistoriskt värde även i och med sina påkostade, tidstypiska och delvis välbevarade interiörer med paneler, listverk och rumssamband. Vidare går den sociala skiktningen i hushållet ännu att avläsa i exempelvis tjänstefolkstrappan samt chaufförsbostaden.

Lekstugan och den bredvidliggande lilla boden har även de ett högt kulturhistoriskt värde och bidrar till helheten av den tidstypiska miljön inom fastigheten.

Kungsbacka kommun kulturmiljöprogram

Hela Säröhalvön är utpekad i Kulturmiljöprogram för Kungsbacka kommun (antaget av kommunfullmäktige 2014-02-04). Programmets rekommendationer för Särö är att:

- Byggnaders individuella arkitektur och tidstypiska drag respekteras. Ljus kulör på fasader och taktegel är vanligt. Andra bevarandevärda karaktärsdrag är spröjsade fönster, glasade verandor, profilerade lister och dörr- och fönsteromfattningar, utskjutande taksprång och kraftiga naturstenssocklar.

- Trädgårdarna respekteras. De stora trädgårdarna är ett mycket viktigt karaktärsdrag i miljön, denna struktur bör bibehållas. Vissa hus ligger i närmast parkliknande omgivning, med den naturliga terrängen och vegetationen som ramverk. Höjdskillnader, terrasseringar, berg i dagen och träd är viktiga inslag. Undvik sprängningar, utfyllnader och hårdgörande av mark. I helheten ingår även äldre murar.

- Vägarna respekteras. Flera av vägarna på Särö följer äldre sträckningar, bland annat vägen västerut från säteriet. De är viktiga delar i den kulturhistoriska helheten.

Fornlämningar

Inom planområdet finns inga kända fornminnen/fornlämningar.

Kommersiell och kommunal service

I Särö centrum, som ligger cirka tre kilometer bort, finns förskola, grundskola samt äldreboende. Där finns även vårdcentral, mataffär och drivmedelsstation.

Trygghet och tillgänglighet

Planområdet är lättillgängligt främst med cykel och bil men även kollektivtrafik, buss mot Kungsbacka samt Göteborg. Planområdet och dess närområde består av bostadsbebyggelse och är befolkat dygnet om. Området är på det sättet tryggt att vistas i.

Gator och trafik

Biltrafik

Planområdet ansluter till Dan Broströms väg. För vägen ansvarar en samfällighet. Trafikutredningen visar på att en utbyggnad av området kommer leda till en trafikökning från cirka 12 till cirka 32 fordonsrörelser per dygn.

Gång- och cykeltrafik

I planområdets närområde finns endast smala lokalgator för biltrafik utan separata gång- och cykelstråk.

Parkering

Cykelparkering löses enligt kommunens policy. Parkeringsbehov för bil löses inom den egna fastigheten och ska uppfylla kommunens parkeringspolicy 1,2 vid bygglovsgivning.

Kollektivtrafik

Närmaste busshållplats ligger norr om Särö kyrka på ett avstånd om cirka 500 meter.

Teknisk försörjning

Dagvatten

Planområdet avvattnas idag via dike och befintlig fördröjning på fastigheten vidare ut i Stallviken. Dagvatten från den enda tillkommande komplementbyggnaden på fastigheten fördröjs lokalt för att sedan rinna ut via dike till Stallviken. Den grusade rundeln innanför fastighetens entré ligger kvar och hårdgörs alltså inte.

Vatten och avlopp

Huvudledningar för kommunalt vatten och avlopp finns i fastighetsgräns. Fastigheten är ansluten.

Brandvattenförsörjning

Närmaste brandvattenpost ligger 140 meter från fastighetsgräns i Hans Ygemans väg.

Värme

Löses inom fastigheten.

El och Tele

Inom området finns ledningar under mark.

Bredband

Bredband finns inte inom fastigheten.

Avfall

Närmsta återvinningsstation finns för närvarande i Kullavik. Ny lokalisering för återvinningsstation i Särö centrum är ännu inte fastslagen. Hushållsavfall förvaras i återvinningsrum i den nya komplementbyggnaden vid fastighetens entré. Sophantering ska ske med största hänsyn till miljön samt återvinning av energi och material. Utformning ska ske enligt Handbok för avfallsutrymmen (Avfall Sverige, 2009).

Hälsa och säkerhet

Buller

Bullerutredning har inte bedömts vara nödvändig då området är omgivet endast av lokalgator. Den trafikökning som följer med det ökade antalet bostäder inom fastigheten ger viss ökning av buller från trafik. Ingen verksamhet planeras inom området.

Risk för översvämning/skred

Fastigheten är högt belägen på berggrund. Ingen risk för översvämning eller skred föreligger.

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 fastighetens ytterkant till en brandpost inte överstiga 150 meter. En brandpost finns på Hans Ygbergs väg på 140 meters avstånd från fastighetsgräns.

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

Bebyggelsens utformning och placering

Området planeras med utgångspunkten att tillvarata de kulturhistoriska värden som finns bevarade inom fastigheten.

Byggnadens yttre vad gäller stensockel, stentrappor, fasader av träpanel samt dekorativa trädetaljer (ornamentik, pelare mm), takutformning och tvåkupiga lertegel, ursprungliga byggnadsdelar såsom ursprungliga fönster samt fönsterplaceringar och ursprunglig kopparklädd takkupa är viktiga karaktärsdrag. Byggnadens yttre karaktär skyddas i planbestämmelser. Eventuella nödvändiga tillägg och ändringar för exempelvis tillgänglighetsanpassning såsom viss tillbyggnad, nya takkupor eller flyttning därav, ska anpassas utseende- och materialmässigt till byggnadens ursprungliga utformning och karaktärsdrag.

Vad gäller interiören så är den delvis välbevarad. Planlösningen har förändrats över tid men delar av grundstrukturen finns bevarad. Ursprungliga material och detaljer såsom snickerier och dörrar finns generellt bevarade i anslutning till rum med originalplanlösning och i anslutning till ursprungliga väggar. Kakelugnar och en öppen spis i trapphallen finns bevarade. Allt detta är viktiga karaktärsdrag. I nyare rum och i anslutning till kompletterande väggar finns senare detaljer men sekundära tillägg förekommer även i ursprungliga rum.

Trapphuset är husets nav och hjärta. Det är i ursprungligt skick med trapplopp i mörkt trä och ornamenterade räcken och pelare. Åtgärder av byggnadens interiör ska utföras med stor hänsyn till kulturvärdet. Huvudtrapphusets räcken och ornamenterade pelare samt trapplopp i trä är viktiga för byggnadens interiöra karaktär och bör bevaras. Vid åtgärder som påverkar dessa delar så som träprofiler och snickeridetalljer ska nya utföras med de ursprungliga som förlaga. Eventuella nödvändiga tillägg som exempelvis hiss ska anpassas till trapphusets ursprungliga utformning och karaktär för att på ett så diskret sätt som möjligt integreras i byggnaden. Även själva trapphallen bidrar till stor utsträckning till byggnadens karaktär och bör hanteras varsamt vid ombyggnation.

Under framtagande av detaljplanen har exploatören noga undersökt olika alternativa lösningar för tillgänglighetsanpassningar vid ombyggnation. Ett läge för hiss som är åtkomligt från alla våningsplan finns i trapphusets hjärta där ett kvadratisk hålrums finns på grund av trapploppens utformning. Hissen ska vara så smacker och uppglasad som möjligt för att inte skymma varken ljusinsläpp eller rumsupplevelse. Det kan eventuellt bli nödvändigt att justera läget för delar av räcket. Ursprungliga räckersdelar eller replikor ska då uppföras i ny läge. På grund av dessa nödvändiga åtgärder skyddas trapphuset endast i varsamhetsbestämmelse.

Chaufförsbostaden är ett viktigt inslag i miljön i sin helhet. Byggnaden skyddas i planbestämmelse samt får byggrätt för bostad. Garageportarna har exempelvis bedömts vara

skärskilt viktiga för förståelsen av det historiska sammanhanget.

Lekstugan bedöms vara samtida med boningshuset och garaget och återkopplar till dessa byggnaders arkitektur. Byggnaden skyddas i planbestämmelse. Även den lilla boden är från denna tid.

Radon

Där så behövs ska byggnader utföras radonskyddat.

Grundläggning

Befintliga byggnader ligger på stengrund på berg.

Trygghet och tillgänglighet

Ett skissförslag i samband med detaljplanearbetet visar att befintlig grusväg norr om huvudbyggnaden bör breddas så att fordon kan förflytta sig, i låg hastighet, upp till en anlagd hårdgjord yta med plattor eller dylikt anpassad för parkering enligt tillgänglighetsnormen. Befintligt källarfönster i norr ersätts med ny dörr som tillgänglig entré till huvudbyggnaden. Bostadsvåningarna kan därifrån förslagsvis nås via ny hiss med nedersta plan i källaren. Hissen nås via passager och kommunikationsutrymmen med knappt 2m i rums-höjd. Kravet på fri höjd enligt BBR 8:34 är 2,0m.

Utformnings- och egenskapskrav på byggnadsverk undantas vad gäller krav på fri rumshöjd då en ökning av rumshöjden inte är lämplig med hänsyn till byggnadens förutsättningar, ej heller ekonomiskt försvarbar.

Trots ovanstående ska kommunikationsvägen mellan entré- och hiss utföras så att det inte medför en oacceptabel risk för människors hälsa eller säkerhet.

Chaufförsbyggnaden är inte tillgänglighetsanpassad. Krav på tillgänglighet i form av hiss gäller inte en byggnad med färre än tre våningar. Utformnings- och egenskapskrav på byggnadsverk undantas vad gäller krav på tillgänglighet då åtgärder ovillkorligen påverkar byggnadens kulturhistoriska värde.

Kulturmiljö

Byggnadernas individuella arkitektur och tidstypiska drag ska respekteras. Senare ombyggnader och tillägg har påverkat originalutformningen och det är positivt om vissa av dessa förändringar kan återgå till ett mer ursprungligt utseende, till exempel färgsättningen av byggnader som troligen var mörkt brun vilket kulturmiljöutredningen visar. Fasader klädda i träpanel och brutna tak är viktiga karaktärsdrag. Takbeläggning med rött lertegel är vanligt, men även plåt förekommer, liksom papptak. Vid ändring och tillägg i miljön förordas dessa material.

Andra bevarandevärda karaktärsdrag är spröjsade fönster, glasade verandor med ornamenterade pelare, profilerade lister och dörr- och fönsteromfattningar, utskjutande taksprång och kraftiga naturstenssocklar. Vid tillägg i miljön ska dessa karaktärsdrag respekteras.

I samband med planprocessen har skisser tagits fram för att säkerställa möjligheten att tillskapa bostäder med god tillgänglighet. I skissförslaget visas ett möjligt läge för entré till bottenvåningen. Två små fönster i sockelvåningen i norr skulle kunna bli ett nytt läge för dörr. Härifrån kan en invändig hiss nås. Detta påverkar i liten omfattning.

Invändigt kan den stora bostadsarean delas av till flera bostäder. Det exakta antalet prövas

i bygglovsskedet. Indelningen innebär att rumsstorlekar och rumsliga förhållanden ändras. Flytt av befintliga fönster ska undvikas men vissa mindre åtgärder kan bli nödvändiga för att få fungerande bostäder. Trapphuset i huvudbyggnadens mitt skyddas i varsamhetsbestämmelse. Vid tillägg bör dess ursprungliga karaktär respekteras. Räckens och pelares utformning samt trapplopp i trä är karaktärsskapande. Generellt kan sägas att utifrån de kulturhistoriska värdena är det positivt att inreda byggnaden med större lägenheter eftersom färre ingrepp troligen då behöver göras och fler rumsliga samband och interiörer kan bevaras i större utsträckning.

Chaufförsbostaden har viktiga kulturhistoriska kvaliteter. De stora garagedörrarna skyddas i planbestämmelse då dessa visar på byggnadens användning ur ett historiskt perspektiv. Även här är träpanel och takutformning, klätt med tegel, viktiga karaktärsdrag.

En komplementbyggnad får uppföras innanför entrén till fastigheten. Denna ska fungera som rum för återvinning, viss förvaring av cyklar samt parkering. Byggnaden blir låg och ska harmoniera med övrig bebyggelse inom fastigheten. Exempelvis kan fasader klädda i träpanel och tak klätt i plåt eller sedum fungera väl i sammanhanget.

Trädgårdarna respekteras. De stora trädgårdarna är ett mycket viktigt karaktärsdrag i miljön, denna struktur bör bibehållas. Höjdskillnader, terrasseringar, berg i dagen och träd är viktiga inslag. Sprängningar, utfyllnader och hårdgörande av mark ska undvikas. För att uppnå fullgod tillgänglighet invid tillgänglighetsanpassad entré i norr kan marken behöva hårdgöras lokalt. I helheten ingår även äldre murar.

Vid åtgärder av befintliga byggnader ska hänsyn alltid tas till befintligt material och utförande. Val av åtgärder ska utgå från ursprungligt utförande och det tekniskt bästa för byggnaden. I denna process ska person med antikvarisk expertis närvara.

Inför beslut om kontrollplan ska underlag finnas tillgängligt som visar hur huvudbyggnadens kulturvärden påverkas av föreslagna åtgärder och vid egenkontroll ska en certifierad sakkunnig avseende kulturvärden (KUL) närvara.

Trafik och parkering

Gator och vägar

Fastigheten angörs liksom tidigare från Dan Broströms väg.

Gång- och cykeltrafik

Ingen påverkan inom fastigheten. Fastigheten ansluter till kringliggande befintlig gata.

Parkering

Det ökade parkeringsbehovet tillgodoses inom fastigheten. I detaljplanen möjliggörs för väderskyddad parkering i samband med infarten till fastigheten.

Kollektivtrafik

Fler boende i området ger större underlag för kollektivtrafik.

Sociala aspekter och åtgärder

Mångfald

I huvudbyggnaden möjliggörs för ombyggnation till flera lägenheter och i chaufförsbostaden möjliggörs för ytterligare en lägenhet. Lägenheter är ett komplement till Särös övriga bostadsbestånd som huvudsakligen utgörs av större villor i äganderättsform.

Vardagsliv

Fastighetens läge är naturnära med goda möjligheter till bad och vattensporter. Det finns också fina promenadstråk i den närbelägna Särö Västerskog. Golfbana samt ett flertal tennisbanor finns centralt på Särön. De boende inom fastigheten har dessutom en stor trädgård att tillgå.

Trygghet

Den absoluta närheten till fastigheten utgörs av större villatomter. De smala vägarna är i avsaknad av trottoarer. Det finns heller ingen cykelbana längs Dan Broströms väg. Inom fastigheten känner man sina grannar vilket också bidrar till en trygg miljö.

Mobilitet

En cykelbana leder från den gamla stationsbyggnaden som idag kallas Blomstermåla, vidare in till Göteborg samt in till Särö centrum. I Särö centrum, som nås med cykel, kollektivtrafik och bil finns förskola, skola, äldreboende samt mataffär, drivmedelstation och vårdcentral.

Samvaro

Särön är till största delen privatiserad. Nedanför kyrkan och vid Blomstermåla finns yta att träffa på människor spontant. Särö Västerskog samt vid havsbaden finns också möjlighet till detta. Det finns inga allmänna lekplatser i närområdet. Inom fastigheten finns möjlighet till samvaro i de gemensamma ytorna interiört och exteriört.

Överväganden och konsekvenser

Nollalternativ

Möjliga konsekvenser om planen inte antas kan vara svårigheten att hitta lämplig användning av den stora huvudbyggnaden då den är mycket speciell till både storlek och karaktär. Nollalternativet gör inget ingrepp i kulturmiljön som påverkar den parkliknande tomten då inga tillkommande byggnader kan uppföras.

Byggnadernas och trädgårdens kulturvärden säkerställs inte genom skydds- och varsamhetsbestämmelser eller rivningsförbud. Detta kan leda till att dessa värden går förlorade och att bebyggelsen på fastigheten helt ändrar karaktär.

Miljökonsekvenser

Detaljplanen medför inga påtagliga miljökonsekvenser då befintliga byggnader byggs om till flera bostäder. Fler boende genererar mer trafik till området samt mer hushållsavfall. Ny

byggnation är möjlig i form av carport eller garagebyggnad.

Undersökning

Ett genomförande av planförslaget bedöms inte innebära konflikt med bestämmelserna i 4 kap MB utan kan ses som tätortsutveckling.

Natur, kulturmiljö & rekreation

Vad gäller kulturmiljö kan detaljplanen medföra viss påverkan på kulturmiljön i form av mindre yttre ändringar av huvudbyggnad samt tillägg i den parkliknande trädgården för parkeringsbehov. En byggrätt för komplementbyggnad tillkommer i den nordöstra delen av planområdet. Denna är avsedd för parkering och avfallsutrymme. Den grusade rundeln innanför fastighetens entré ska även fortsättningsvis beläggas med genomsläppligt material.

Interiört kan detaljplanen medföra påverkan av kulturmiljö då lägenhetskiljande väggar och inre kommunikationsytor krävs samt om en hiss installeras i det centrala trapphuset.

Landskapsbild

En byggnad i form av garage eller carport kan tillkomma innanför fastighetens entré. Befintlig gångväg i norr cirka 0,5 meter för att tillskapa tillfart till tillgänglig entré.

Markförhållanden

Planområdet omfattas av berg i dagen till största delen samt grus och lerjord i mindre utsträckning. Bedömningen är att förutsättningarna inte bedöms förändras i och med detaljplanens genomförande.

Vattenförhållanden

Planområdet omfattas av berg i dagen till största delen samt grus och lerjord i mindre utsträckning. Bedömningen är att förutsättningarna inte bedöms förändras i och med detaljplanens genomförande.

Trafikrelaterade frågor samt hälsa och säkerhet

Vägtrafiken på de kringliggande vägarna avger buller, de är den primära bullerkällan i närområdet. Bullernivåerna förväntas öka i viss mån med planens genomförande. Planområdet angränsar inte till trafikled för farligt gods och bedömningen är att planens genomförande inte har någon påverkan. Planens genomförande bedöms i övrigt inte heller ha någon påverkan på människors hälsa och säkerhet.

Naturresurser

Planområdet omfattas inte av några naturresurser, planens genomförande bedöms inte ha någon påverkan.

Miljökvalitetsnormer för luft, 5 kap miljöbalken

Kungsbacka är med i Göteborgsregionens luftvårdsförbund och genomför i deras regi återkommande mätningar och beräkningar av luftkvaliteten i Kungsbacka tätort. I tätorten är

luftkvaliteten relativt god. Erfarenhetsmässigt görs bedömningen att planområdet och dess föreslagna användning inte riskerar gällande miljökvalitetsnormer för luft.

Miljökvalitetsnormer för yt- och grundvatten, 5 kap miljöbalken

Planområdet omfattas inte av något ytvatten. Fastigheten är ansluten till kommunalt dagvatten. Slutrecipient är kustvattenförekomsten; Kräklingeområdet. Bedömningen är att planens genomförande inte har inverkan på miljökvalitetsnormerna för yt- och grundvatten.

Påverkan på Natura 2000

Närmsta Natura 2000 område är Sandsjöbacka naturreservat. Området är beläget cirka trekilometer från planområdet. Bedömningen är att detaljplanen genomförande inte har något påverkan på Natura 2000-området.

Strandskydd

Inom planområdet gäller idag inte strandskydd då området omfattas av detaljplan S88K. Enligt 10 a § i lagen om införande av MB (1998:811) ska strandskydd återinträda när en fastställd detaljplan ersätts av en ny detaljplan, så som är fallet nu. Att upphäva strandskyddet genom bestämmelser i en detaljplan förutsätter att det finns särskilda skäl enligt 7 kap. § 18 c MB samt att åtgärden inte strider mot strandskyddets syfte enligt 7 kap. § 13 MB.

Strandskyddet upphävs inom del av planområdet. Området där strandskyddet upphävs består idag av ianspråktagen mark i form av två befintliga en mindre komplementbyggnader. Kommunen gör bedömningen att strandskyddet kan upphävas utan att det påverkar växt- och djurlivet i området negativt eller att allmänhetens tillgång till strandområdet försämras.

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.

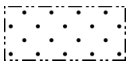
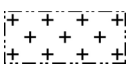
B	Bostäder	Mark för bostadsändamål. Syftar till att skapa möjlighet för bostäder i form av flerbostadshus.
---	----------	---

Egenskapsbestämmelser

Kvartersmark

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

d1	Fastighetsstorlek	Minsta fastighetsstorlek är 6500 kvadratmeter. Syftar till att begränsa antalet fastigheter.
q1	Skydd av kulturvärden	Byggnadens ursprungliga exteriör vad gäller ornamentik, pelare, verandor i trä och listverk ska bevaras. Syftar till att bevara byggnadens exteriöra karaktär. Eventuella förändringar ska utföras med hänsyn till byggnadens karaktär och gå i samklang med byggnadens ursprungliga utformning.
q2	Skydd av kulturvärden	Byggnadens ursprungliga exteriör vad gäller garageportar samt ursprungliga fönster ska bevaras. Syftar till att bevara byggnadens exteriöra karaktär. Eventuella förändringar ska utföras med hänsyn till byggnadens karaktär och gå i samklang med byggnadens ursprungliga utformning.
q3	Skydd av kulturvärden	Byggnadens interiör vad gäller öppna spisar och kakelugnar ska behållas med bibehållen karaktär. Syftar till att bevara byggnadens interiöra karaktär. Eventuella förändringar ska utföras med hänsyn till byggnadens karaktär och gå i samklang med byggnadens ursprungliga utformning.
q4	Skydd av kulturvärden	Fasta anläggningar som terrasseringsmurar och stenvägg samt stentrappor ska bevaras. Syftar till att bevara trädgårdens karaktär. Eventuella förändringar ska utföras med hänsyn till trädgårdens karaktär och gå i samklang med den exteriöra miljöns ursprungliga utformning.

	Prickmark	Byggnad får inte uppföras. Syftar till att begränsa byggrätten och för att bevara fastighetens karaktär.
	Korsprickad mark	Endast komplementbyggnad får placeras. Syftar till att ge möjlighet för komplementbyggnad i form av carport, garage och förråd.
r	Rivningsförbud	Byggnad får inte rivas. Syftar till att säkerställa att byggnader med kulturhistoriskt värde bevaras.
k1	Varsamhet om kulturvärden	Underhållsåtgärd av byggnadens exteriör ska utföras med stor hänsyn till kulturvärdet. Fasadpanelen ska vid behov bytas mot ny, likvärdig träpanel och målas i kulör likt befintlig eller ursprunglig. Andra träprofiler såsom snickeridetalljer ska utföras med de ursprungliga som förlaga. Det brutna taket ska läggas med rött lertegel likt befintligt tak. Vid behov av fönster- och dörrbyte ska nya utformas med ursprungliga fönster och dörrar som förlaga. Andra eventuella åtgärder ska anpassas väl till byggnadens stil, form och volym och gå i samklang med byggnadens ursprungliga utformning.
k2	Varsamhet om kulturvärden	Åtgärd av byggnadens interiör ska utföras med stor hänsyn till kulturvärdet. Huvudtrapphusets räcken och ornamenterade pelare samt trapplopp i trä är viktiga för byggnadens interiöra karaktär och bör bevaras. Vid åtgärder som påverkar dessa delar så som träprofiler och snickeridetalljer ska nya utföras med de ursprungliga som förlaga.
k3	Varsamhet om kulturvärden	Interiöra värden som planlösning, järnspis och bänkskiva i marmor med infälld zinkho bör bevaras och underhållas med stor hänsyn till kulturvärdet.
f1	Utformning av komplement byggnad.	Komplementbyggnad ska harmoniera med huvudbyggnadens karaktär vad gäller materialväl och kulör. Syftar till att hålla samman karaktären inom fastigheten.
	Byggnadshöjd i meter över medelmarknivå invid byggnaden.	Högsta byggnadshöjd är angiven i meter
	Högsta nockhöjd i meter över meldemmarknivå invid byggnad	Syftar till att säkerställa att bebyggelsen följer den skyddade karaktär som finns på fastigheten.
n1	Markbeläggning med genomsläppligt material	Syftar till att skydda trädgårdens karaktär samt minska större vattenflöden

Administrativa bestämmelser för kvartersmark

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

Administrativa bestämmelser för kvartersmark

a1	strandskydd	Strandskyddet är upphävt
----	-------------	--------------------------

Generell bestämmelse	Genomförandetiden är 5 år från den dag då detaljplanen vinner laga kraft.	Under genomförandetiden har fastighetsägaren en lagstadgad rätt att bygga enligt detaljplanen och detaljplanen får inte ändras utan synnerliga skäl föreligger.
----------------------	---	---

Genomförandebeskrivning

Inledning

Den här delen 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:	4 kv. 2021
Granskning:	2 kv. 2022
Antagande byggnadsnämnden:	3 kv. 2022
Laga kraft:	3 kv. 2022 (förutsatt att planen inte överklagas)

Genomförandetid

Genomförandetiden är fem 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.

Markägförhållanden

Detaljplanen omfattar fastigheten Särö 1:504 som ägs av Merx Dalmasen Handelsbolag. Övriga rättighetshavare framgår av den till detaljplanen hörande fastighetsförteckning.

Huvudmannaskpa och ansvarsfördelning

Huvudmannaskap - allmän plats

Ingen allmän platsmark ingår i planområdet. Allmän platsmark utanför planområdet är enskilt och förvaltas av Särö vägförening.

Anläggningar inom kvartersmark

Exploatören 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, dagvattenanläggningar, parkeringsanläggningar för bil och cykel.

Fastighetsrättsliga konsekvenser

Fastighetsbildning

Fastighetsbildning och övriga fastighetsrättsliga åtgärder ska ske med stöd av detaljplanen. Fastighetsindelningsbestämmelser och bestämmelser om rättighetsområden bedöms inte vara nödvändiga för planens genomförande.

Genomförandet av planen kommer att innebära lantmäteriåtgärd i form av anläggningsåtgärd eftersom andelstalet för Särö 1:504 bör omprövas till följd av detaljplanen.

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.

År 2002 tilldelades Särö 1:504 ett andelstal vid en omprövningsförrättning (aktnummer 1384-02/41) av gemensamhetsanläggningen Särö ga:5. I omprövningsförrättningen fick deltagande fastigheter med max två stycken hushåll andelstalet 2. Särö 1:504 fick vid förrättningen andelstalet 2, ett gemensamt andelstal tillsammans med fastigheterna Särö 1:368 och Särö 1:268. Fastigheten Särö 1:504 bör efter att ny detaljplan antas få ett andelstal som motsvarar antalet hushåll och därmed få ett andelstal som är större än 2. Särö 1:504 bör även tilldelas ett eget andelstal och således separeras från det gemensamma andelstalet med fastigheterna Särö 1:268 och Särö 1:368. Fastighetsägaren till Särö 1:504 ansvarar för att till lantmäteriet ansöka om omprövning av gemensamhetsanläggningen för att ändra andelstalet, alternativt kan andelstalet ändras hos lantmäteriet genom en överenskommelse om ändrat andelstal med samfällighetsföreningen Särö vägförening.

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.

På plankartan finns inga servitut (rättighetsområden) redovisade eftersom det har bedömts att planen går att genomföra ändå. Servitut kan ändå komma att bildas genom initiativ från de berörda fastighetsägarna.

Särö 1:504 belastas av ett officialservitut med ändamål väg till förmån för Särö 1:525, akt-nummer 1384-96/125.1. Servitutet påverkas inte av detaljplanen.

Detaljplanen bedöms i övrigt inte ge upphov till nya servitutsupplåtelser eller påverka befintliga servitut. Beroende på hur den nya bebyggelsen utformas och delas in i fastigheter kan det dock uppstå behov av nya servitut.

Ansökan om lantmäteriförrättning

Exploatören ansöker om och bekostar omprövning av gemensamhetsanläggning/ändring av andelstal i gemensamhetsanläggning.

Avtal

Avtal mellan kommunen och exploatör

Ett avtal ska tecknas mellan kommunen och fastighetsägaren innan detaljplanen antas. A avtalet ska det framgå att varsamhets- och skyddsbestämmelser samt rivningsförbud införs för fastigheten Särö 1:504 utan att ersättningskrav kommer att ställas på kommunen.

Innan detaljplanen antas bör avtal avseende omläggningar av ledningar tecknas mellan respektive ledningsägare och exploatören för att säkerställa åtaganden vad gäller kostnader och utförande samt ansökan om ledningsrätt.

Bevarande

Detaljplanen innebär att varsamhets- och skyddsbestämmelser samt rivningsförbud införs för byggnaden på fastigheten Särö 1:504, se avsnitt för planbestämmelser.

Tekniska frågor

Vatten- och avlopp

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

Särö 1:504 är ansluten till kommunalt vatten och avlopp. Om förstärkning av befintliga anläggningar behövs till följd av detaljplanen ska fastighetsägaren ansöka om detta hos kommunen.

Ekonomiska frågor

Ekonomiska konsekvenser för kommunen

Kommunens investeringsekonomi

Kommunen genom förvaltningen för teknik kan få kostnader om befintliga anläggningar för vatten och avlopp på Särö 1:504 behöver förstärkas till följd av detaljplanen.

Kommunen får intäkter genom anslutningsavgifter.

Kommunens drifts- och förvaltningsekonomi

Kommunen genom förvaltningen för teknik kan eventuellt få högre driftkostnader för vatten och avlopp till följd av att detaljplanen medför fler bostäder.

Ekonomiska konsekvenser för exploatören

Exploatören bekostar samtliga åtgärder inom den egna kvartersmarken. Exploatören får vidare utgifter för bygglov, lantmäteriförrättning, anslutningsavgifter till el-, tele/bredband med mera. Eventuellt kan exploatören få ytterligare kostnader för fler abonnenter till det kommunala VA-nätet.

Exploatören får en inkomst i samband med försäljning/uthyrning av sina skapade lägenheter.



Kungsbacka

Samhällsbyggnadskontoret
Kungsbacka kommun

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