



SP171

Innehåll

Uppdrag	3
Planens syfte och huvuddrag	3
Läge, areal och markägförhållanden	3
Avvägning enligt miljöbalken	3
Tidigare ställningstaganden	3
Miljökonsekvenser	4
Förutsättningar och förändringar	4
Genomförande	5
Planekonomi	6
Konsekvenser	6
Huvudmannaskap	6
Administrativa frågor	6

Handlingar:

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

Uppdrag

Byggnadsnämnden uppdrog 2016-06-15 § 184 åt (förvaltningen) planavdelningen att ta fram detaljplan för fastigheten Särö 1:11.

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra en legalisering av befintligt bostadshus.

Läge, areal och markägförhållanden

Området är beläget på den sydöstra delen av Särön och fastigheten omfattar 1520 kvadratmeter. Särö 1:11 är i privat ägo. Genom fastigheten löper en väg, Särö backe.

Avvägning enligt miljöbalken

Förslaget bedöms vara förenligt med miljöbalkens 3, 4 och 5 kapitel.

Tidigare ställningstaganden

Översiktliga planer

Planområdet omfattas av kommunens antagna översiktsplan, ÖP 06 och ingår i utvecklingsområde för Särö- Bukärr. Inriktningen för utvecklingsområdena är att de ska kompletteras med bostäder, arbetsplatser, service och rekreation. Befintliga kvaliteter ska behållas och förstärkas. Möjligheterna att gå och cykla inom utvecklingsområdena bör förbättras.

Kulturmiljöprogram

Fastigheten ingår i kommunens kulturmiljöprogram, antaget av Kommunfullmäktige 2014-02-04, vilket för Särö konstaterar *"De stora trädgårdarna är ett mycket viktigt karaktärsdrag i miljön, denna struktur bör behållas. Vissa hus ligger i närmast parkliknande omgivningar, 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."*

För hela Särö gäller riksintresse för kulturmiljövården enligt miljöbalken kap 3 § 6, och ska skyddas mot åtgärder som påtagligt kan skada kulturmiljön vilken beskrivs närmare i kommunens kulturmiljöprogram. I länsstyrelsens dokumentation från 1989-01-30 framhålls särskilt *"Uppförande av nya byggnader bör prövas restriktivt. De stora tomterna så långt möjligt bevaras. Vegetationen bibehållas och vårdas."*

Påtaglig skada på kulturmiljön kan uppstå om en åtgärd kan mer än obetydligt skada de kulturvården som utgör grunden för riksintresset.

Detaljplaner

Fastigheten är belägen inom detaljplan S88, laga kraft 1981-03-12, och består i sin helhet av park- och vägmark enligt gällande detaljplan. Planbeskrivningen redogör för motiven att avsätta områden med parkmark: *"Andra grönytor har avsatts för att säkerställa sammanhängande områden med vegetation och därigenom bevara huvuddelen av Säröns gamla trädbestånd. Speciella hänsyn har också tagits till den känsliga landskapsbilden och möjligheterna för allmänheten att uppleva havet i de öppna delarna av kustzonen."*

Miljökonsekvenser

Behovsbedömning enligt MKB-förordningen

För detaljplanen har en behovsbedömning gjorts för att ta reda på om förslagets genomförande kan antas medföra betydande miljöpåverkan eller inte. 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 typen av påverkan.
- Området berörs inte av strandskydd.

Planområdet omfattas av de särskilda hushållningsbestämmelserna enligt 4 kap 2 och 4 §§ Miljöbalken. Utöver detta omfattas det även av riksintresse för Friluftsliv, rörligt Friluftsliv samt Kulturmiljö. Då området redan är i anspråktaget i enlighet med vad planförslaget föreslår anses ett antagande av detaljplanen inte ha någon tillkommande negativ påverkan.

Detaljplanen bedöms inte medföra någon betydande miljöpåverkan.

Vattenförhållanden

Planområdets dagvatten har slutligen kustvattenförekomsten Stallviken som recipient. Vattenförekomsten har måttlig ekologisk status, detta på grund av att bedömningsgrunden bottenfauna. Beslutad miljökvalitetsnorm är god ekologisk status till 2027. Planområdet bedöms inte försvåra möjligheten att nå beslutad miljökvalitetsnorm då områdets karaktär och storlek har försumbar betydelse. Aktuellt område är dessutom redan ianspråktaget med samma markanvändning som föreslås i detaljplanen.

Förutsättningar och förändringar

Området är idag planlagt för allmänplats, PARKMARK och VÄGMARK, dock är delar av planområdet redan ianspråktaget för bostadsändamål.

Planförslaget innebär att de östra delarna av fastigheten, som idag redan är ianspråktaga för bostadsändamål, planläggs för bostadsändamål.

Bebyggelsens utformning och omfattning föreslås regleras genom byggnadsarea, bestämmelse om högsta nockhöjd samt bestämmelse kring minsta takvinkel. Minsta fastighetstorlek föreslås regleras till 700 kvadratmeter.

Planförslaget innebär att det inom användningsområdet för bostad (B) får uppföras till en största byggnadsarea på 120 kvadratmeter inklusive komplementbyggnader, carport och garage med en högsta nockhöjd på + 29 meter över kommunens angivna nollplan samt att minsta takvinkel ska vara 30 grader. Högsta nockhöjd för komplementbyggnader, carport och garage är 3,5 meter.

Då Särö 1:11 ligger inom det område som omfattas av riksintresse för kulturmiljö samt även omfattas av kommunens kulturmiljöprogram tillåts inte bygglovsbefriade åtgärder enligt 9 kap 4 a–4 c §§ få uppföras, undantaget Friggebod.

Utöver detta planläggs delar av fastigheten som GATA och NATUR.

Teknisk försörjning

Fastigheten är ansluten till det allmänna VA-nätet. Dagvattnet hanteras lokalt inom planområdet innan det avleds till slutrecipient.

Översvämningsrisk

Det finns en potentiell risk för översvämning av tillfartsvägarna till Säröhalvön på grund av framtida höjda havsnivåer. Eventuella översvämningar orsakas i första hand av stark pålandsvind som trycker upp vattnet mot kusten. Förväntade klimatförändringar innebär även att medelvattenståndet kommer att stiga vilket för med sig ökad risk för översvämningar.

Vilka havsnivåer starka vindar orsakar varierar lokalt beroende på bland annat kuststräckans utformning. I resonemanget nedan har data från SMHI:s mätstationer vid Ringhals och Torshamnen i Göteborg studerats. Medelhögvattenståndet för de två stationerna är 96 centimeter respektive 104 centimeter över medelvattenståndet. Det högsta observerade vattenståndet är vid Ringhals +165 centimeter och vid Torshamnen +150 centimeter. Nivåerna sammanfaller ungefär med beräknade extremnivåer med 100 års återkomsttid, +156 centimeter respektive +154 centimeter. Beräkningar visar att medelvattenståndet vid de två stationerna på grund av klimatförändringar kan komma att höjas med ca 0,7 meter till år 2100 (RCP 8.5). Med samma klimatscenario beräknas då återkomsttiden för dagens 100-årsnivå istället vara 6 år och extremnivåerna ca +2,5 meter. (Referenser www.smhi.se/klimat/havet-och-klimatet/havsnivaer och rapporten "Stigande havsnivåer och ökad översvämningsrisk", SMHI på uppdrag av MSB, juni 2018).

Utgår man från ovan beskrivna mark- och havsnivåer kan man konstatera att tillfartsvägarna kan bli översvämmade vid dagens klimat då dessa som lägst ligger på en nivå av 1,3 meter. Vattennivåer som hindrar fordonstrafik från att angöra planområdet bör dock uppstå relativt sällan. Räddningstjänsten har i dagsläget ingen dokumenterad problematik i samband med räddningsinsatser av den digniteten att motorfordon, normal biltrafik, inte kunnat ta sig fram. Det enda som rapporterats är att det legat mindre mängder vatten på tillfartsvägarna vid enstaka tillfällen. Vid kontakt med Räddningstjänsten har de uppgett att deras fordon har ett vattendjup på upp till cirka fyra decimeter i låg hastighet på plan väg men vattennivån bör inte överstiga cirka två decimeter vid lutningar eller i hastighet som är aktuell vid tillfälliga passager genom vatten på större tillfartsvägar. Räddningstjänstens fordon kan således nå Säröhalvön i dagsläget vid höga vattenstånd antaget att höga vattenstånd vid Säröhalvön ligger på en ungefärlig nivå som vid mätstationerna Ringhals och Torshamnen. Västra Särövägens lutning understiger exempelvis 1 procents lutning vilket får anses vara en plan väg.

I ett framtida klimat ser det dock ut att bli betydligt större risk för översvämningar och att tillfartsvägarna någon gång behöver klimatanpassas är rimligt att anta. En åtgärd som borde vara genomförbar och inte alltför komplicerad är att höja en av vägbanorna. Med vetskap om att klimatanpassning för hela Säröhalvöns tillgänglighet är en förutsättning i framtiden för att halvön ska kunna nås via tillfartsvägarna bör markanvändningen som föreslås i detaljplanen, med avseende på översvämningsrisk, kunna ses som lämplig.

Trafikverket har kontaktats i frågan då de är huvudman för tillfartsvägarna och därför ansvarig för framkomligheten på dem. Trafikverket har svarat att klimatsäkring av vägarna i detta fall inte högprioriterat på grund av vägarnas klassificering samt dess gatuliknande struktur.

Genomförande

Fastighetsägaren ansvarar för att söka och bekosta lov och lantmåteriförrättningar inom kvartersmarken.

Särö Backe som löper genom fastigheten ingår i Särö ga:5 och förvaltas av Särö vägförening.

Den mark som är utlagd som allmän platsmark NATUR bör förvaltas av Särö Vägförening och ingå i Särö ga:5. En överenskommelse bör i sådant fall upprättas mellan fastighetsägare till Särö 1:11 och Särö Vägförening angående upplåtelse av NATUR-marken samt ansvar och kostnadsfördelning gällande lantmäteriförrättning.

Planekonomi

Ett plankostnadsvtal är undertecknat mellan kommunen och exploatören där kostnaderna för framtagandet av detaljplanen regleras. Ingen planavgift kommer att tas ut vid bygglov.

Konsekvenser

Detaljplanen möjliggör för en kommande legalisering av befintlig bostadsbebyggelse. Området är i gällande plan planlagd som allmänplats, PARKMARK och VÄGMARK. I praktiken är stora delar av området redan ianspråktaget i enlighet med vad som föreslås i planförslaget.

Huvudmannaskap

I detaljplanen förslås enskilt huvudmannaskap för allmän plats för att Kungsbacka kommun har en något säregen uppbyggnad med en liten centralort i förhållande till det höga invånarantalet. Detta har sin förklaring i att kommunens västra delar under åren exploaterats med omfattande fritidsbebyggelse. Inom kommundelarna Släp, Vallda, Onsala, Åsa och Frillesås finns sammanlagt ca 500 gällande detaljplaner som till betydande del ursprungligen upprättades för fritidsbebyggelse med enskilt huvudmannaskap för allmänna platser.

I takt med att utbyggnad av kommunala vatten- och avloppsledningar genomförts har dock planerna successivt ändrats för att medge permanentboende.

Med hänsyn till det stora antalet gällande planer inom områdena har kommunen inte bedömt det som realistiskt att vare sig ur allmänt eller enskilt intresse påbörja en planeringsprocess i syfte att ta över huvudmannaskapet för allmänna platser.

Mot bakgrund av de befintliga planförhållandena gör kommunen bedömningen att det finns särskilda skäl enligt plan- och bygglagen kap 4 § 7 att annan än kommunen kan vara huvudman för de allmänna platserna även i de nya planerna som upprättas inom de aktuella kommundelarna.

Administrativa frågor

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft.

Genomförandetiden för gällande detaljplan har gått ut.



Kungsbacka kommun • 434 81 Kungsbacka • 0300-83 40 00

samhallsbyggnadskontoret@kungsbacka.se • www.kungsbacka.se

FjäråsKullavikAnnebergValldaSäröKungsbackaOnsalaFrillesåsÅsaFjäråsKullavikAnnebergValldaSäröKungsbackaOnsala
backaSäröFjäråsÅsaFrillesåsOnsalaKullavikValldaAnnebergKungsbackaSäröFjäråsÅsaFrillesåsOnsalaKullavikValldaAnnel