



Detaljplan för centrumutveckling - västra delen i Särö centrum

inom fastigheterna Nötegång 1:91 och 1:108

Upprättad i april 2016, rev augusti 2016

2009/P060
D241

Lagakraft 2017-06-27

laFrillesåsÅsaFjäråsKullavikAnnebergVälldaSäröKungsbackaOnsalaFrillesåsÅsaFjäråsKullavikAnnebergVälldaSäröKun
bergKungsbackaSäröFjäråsÅsaFrillesåsOnsalaKullavikVälldaAnnebergKungsbackaSäröFjäråsÅsaFrillesåsOnsalaKullavik

INNEHÅLL

Bakgrund.....	3
Planens syfte och huvuddrag.....	3
Handlingar.....	3
Förutsättningar.....	4
Läge, areal och markägförhållanden.....	4
Planförhållanden.....	4
Särö centrum idag.....	6
Bebyggelsekaraktär.....	7
Planområdet.....	7
Mark och vegetation.....	7
Kulturhistoria.....	8
Trafik.....	9
Ledningar.....	9
Detaljplanens innebörd och konsekvenser.....	10
Fler lokaler för verksamhet.....	11
Nytt läge för busshållplats - bytespunkt.....	11
Ny bostadsbebyggelse.....	12
Gator och trafik.....	14
Friytor.....	15
Teknisk försörjning.....	16
Grundläggning/markarbeten.....	17
Överväganden och konsekvenser.....	18
Nollalternativ.....	18
Behovsbedömning.....	18
Bedömning av trafiksäkerhet.....	20
Sociala konsekvenser.....	20
Gestaltungsprinciper.....	22
Genomförandebeskrivning.....	30

PROJEKTGRUPP

Maria Malone, Plan & Bygg

Inger Gennerud Björsander, Mark och Exploatering

Anders Wallergård, Teknik

UTREDNINGAR

- Miljöutredning, Norconsult 2010-12-14
- Geoteknisk utredning, Norconsult 2014-11-26
- Va- och dagvatten, Ramböll 2015-01-09, rev 2016-04-04
- Översiktlig miljöteknisk markundersökning, Norconsult 2016-04-20
- Bullerutredning, Norconsult 2016-04-06
- PM- Buller Befintliga bostadshus, Norconsult 2016-03-22
- PM trafik för Särö centrum, Ramböll 2016-02-26

Bakgrund

JNP-fastighets AB har 2008-02-14 i en skrivelse angett att de vill expandera och investera i Särö centrum. Kommunen vill komplettera med fler verksamheter/kontor längs Västra Särövägen och Säröleden, sammanlänka funktionerna i Särö centrum samt möjliggöra uppförande av bostäder på den före detta skoltomten. Genom ett anbudsförfarande har kommunen beslutat att Solidhus i Kungsbacka kommer att bli exploatör för de nya bostäderna. Busshållplatsen med tillhörande pendelparkering kommer med hjälp av västsvenska paketet att utökas och rustas upp. Ett planprogram har tagits fram som godkändes av Kommunstyrelsen i oktober 2011. Byggnadsnämnden gav förvaltningen för Plan & Bygg i uppdrag att upprätta Detaljplan för centrumutveckling - Särö centrum i Släp inom fastigheterna Nötegång 1:91 m fl 2014-09-16. Efter samrådet delades planområdet i två områden: väster och öster. Denna planbeskrivning hanterar den västra delen i Särö centrum.

Planens syfte och huvuddrag

Uppdraget innebär att Särö centrum rustas upp till ett levande och tryggt centrum med attraktionskraft. Syftet är att möjliggöra centrumutveckling som innebär nya verksamhetslokaler, ett nytt bostadsområde samt nytt läge för knutpunkt för kollektivtrafik. Det strategiska läget nära kollektivtrafik, service och rekreation innebär goda förutsättningar för att skapa attraktiva boende- och verksamhetsmiljöer.

Handlingar

Planhandlingar

- Planbeskrivning med genomförandebeskrivning och gestaltungsprinciper (denna handling)
- Plankarta med bestämmelser

Övriga handlingar

- Samrådshandling
- Samrådsredogörelse
- Fastighetsförteckning
- Illustration
- Grundkarta
- Planprogram



Orienteringskarta

Förutsättningar

Läge, areal och markägförhållanden

Planområdet är beläget i västra Kungsbacka intill Säröleden, väg 158, knappt 10 kilometer väster om Kungsbacka stad.

Planområdet avgränsas mot norr av Västra Särövägen, väg 955, och i öster av handels- och serviceområdet. Mot väster ligger Särö skola med tillhörande parkering och i söder avgränsas området mot gång- och cykelväg, idrottshall och äldreboende.

Planområdet omfattar cirka 2,6 hektar. Det består av kommunägda fastigheterna Nötegång 1:91 och 1:108.

Planförhållanden

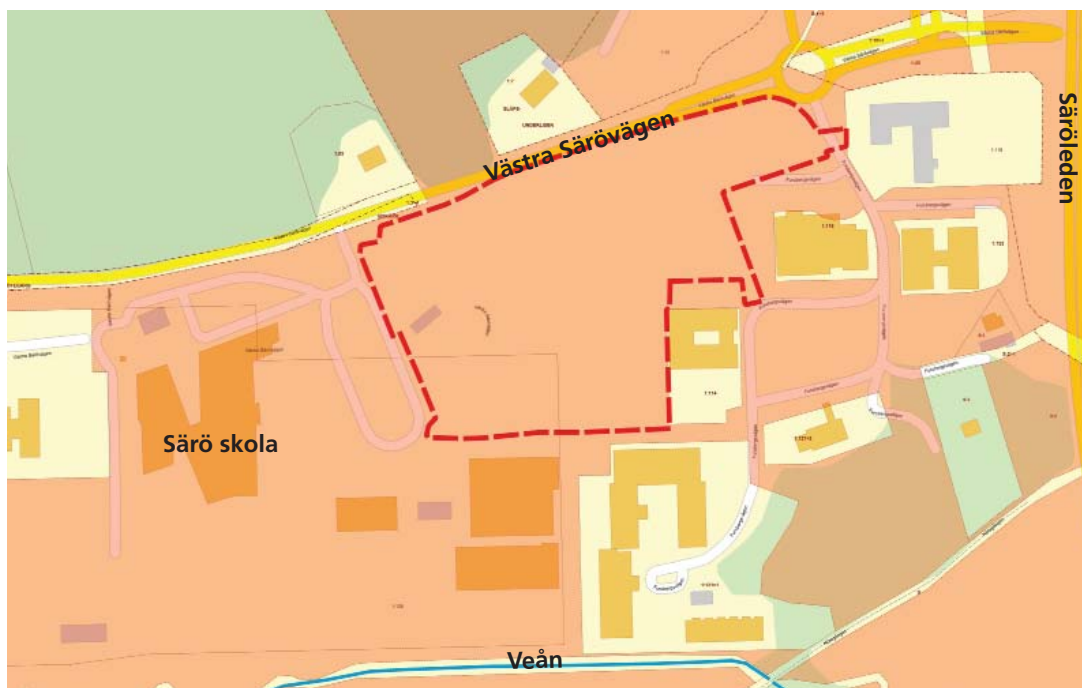
Översiktsplan

Området ligger inom utvecklingsområde för Särö-Bukärr i översiktsplanen för Kungsbacka 2006. 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.

Enligt den Fördjupade översiktsplanen för Särö 1999 är det aktuella planområdet utpekade som centrumändamål, skoländamål och bostadsändamål.

Detaljplan

För området gäller idag detaljplanerna S83, S96 och S115 gällande sedan 1973-09-13, 1983-09-28 respektive 1987-09-17. Genom att titta på dessa planer ser man hur Särö centrum har utvecklats stötvist och har ändrat inriktning. Genomförandetiden har gått ut för samtliga.



Planområdets läge vid Säröleden, rödsträckt område. Kommunägd mark, ljusröd markering.

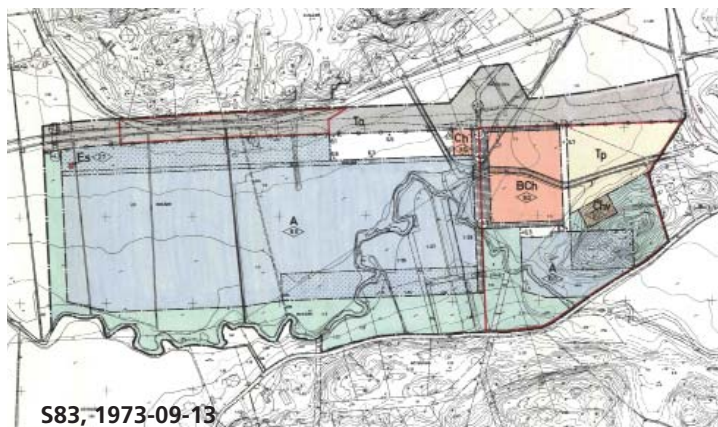
Området var ursprungligen tänkt för bostäder, men när en ny högstadieskola skulle etableras ändrades inriktningen. Därav har S83 en mycket stor andel allmänt ändamål, en mindre del bostäder och centrum samt en stor yta för parkering. Noteras bör också att Västra Särövägen har en annan anslutning mot väg 158.

När sträckningen av väg 158 ändrades, upprättades S96 som möjliggjorde flytt av bensinstation till västra sidan vägen, en bussvändslinga och en vårdcentral.

Planändringen S115 föranleddes av utbyggnad av servicebostäder vid äldreboendet. I samband med detta byggdes också Hemköps byggnad, affärshuset och värmecentralen.

Program

Ett program för området har tagits fram och godkändes av Kommunstyrelsen 2011-10-18 §245.



S83, 1973-09-13



S96, 1983-09-28



S115, 1987-09-17

Gällande detaljplaner för Särö centrum.

Särö centrum idag

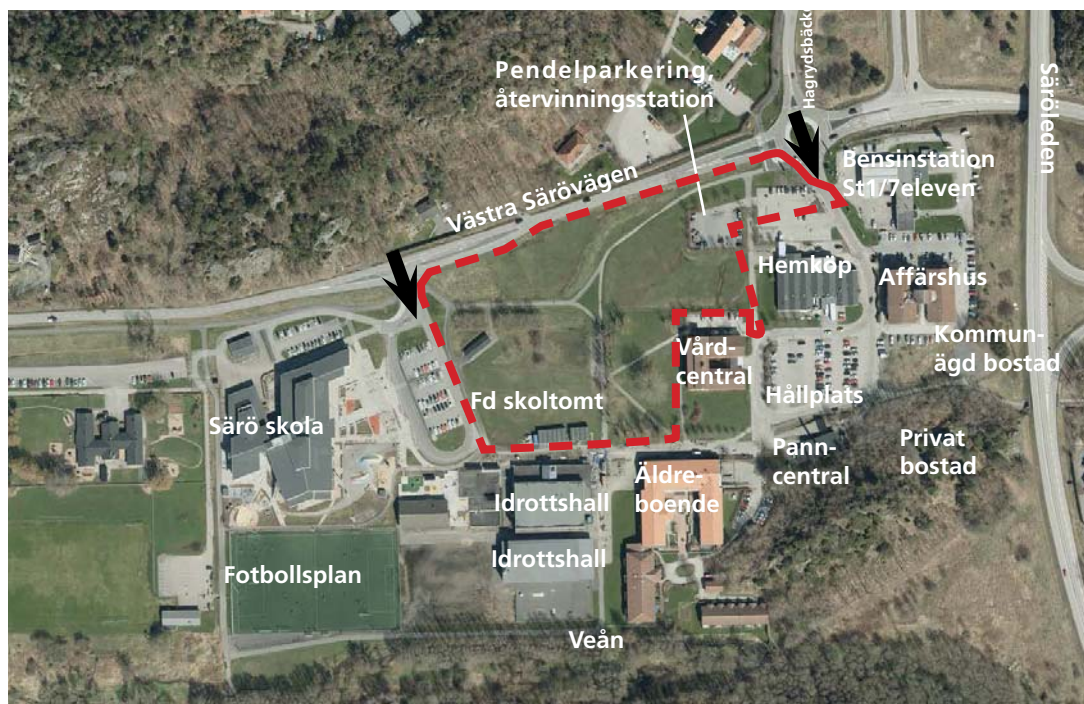
Särö centrum är ett kommundelscentra som ligger strategiskt intill Säröleden. Särö centrum har serviceutbud, aktivitetsarenor och närhet till naturen. Idag är centrumbebyggelsen spridd och delvis osammanhängande. Stora delar av området ägs av kommunen. Vid den östra infarten ligger en bensinstation med verkstad, Hemköp, Särömotets affärshus, vårdcentral/apotek, busshållplats, pendelparkering, återvinningsstation, Bukärns äldreboende, en värmecentral och två enbostadshus. Vid den västra tillfarten ligger nya Särö skola, F-9, den före detta skoltomten, stora grönytor, två idrottshallar, ett intilliggande idrottstorg samt en konstgränsplan. Längre väster ut ligger två förskolor.

I norr avgränsas centrum av Västra Särövägen, väg 953, där Trafikverket är väghållare. En cirkulationsplats vid den östra entrén är nyligen utbyggd av Trafikverket. Den västra entrén byggdes i samband med att Särö skola uppfördes 2013.

Parkeringsytor finns idag norr och söder om Hemköp samt norr om Särömotets affärshus. Spontanparkering sker även söder om affärshuset. De kommersiella lokalerna ligger på ovanligt små fastigheter. De flesta verksamheter är beroende av parkering på kommunal mark. En större parkering finns vid skolområdet för skol- och fritidsverksamheter.

En gång- och cykelväg binder samman skolan och den kommersiella delen i norr och i söder. Ett gång- och cykelstråk går även genom det gamla skolområdet i nord-sydlig riktning. Busshållplatsen ligger vid parkeringen söder om Hemköp.

Norr om Västra Särövägen ligger Särö bygdegård samt ett mindre antal bostadshus. Öster om Säröleden finns fotbollsplaner, klubbhus, tennishall samt en förskola.



Planområdets läge i Särö centrum (röd linje).

Bebyggelsekaraktär

Särö centrum är beläget i ett öppet flackt landskapsrum som i norr och söder delvis avslutas med skogsbeklädd bergsterräng. Centrumbebyggelsen är mestadels en till tre våningar och ofta med tegelfasader, med såväl platta- som sadeltak. Den nybyggda skolan, affärshuset och vårdcentralen är byggda i två våningar med en indragen tredje våning på del av byggnaderna. Idrottshallarna har ungefär samma höjd som tvåvåningsbyggnaderna. Skolan, som uppfördes 2013, är gestaltad med målet att vara en skola "mitt i byn" samt berika centrum och ortens identitet.

Planområdet

Planområdet utgör västra delen av Särö centrum, se röstreckade området på bild sidan 6. Inom planområdet finns den gamla skoltomten, ett stort grönområde som korsas av gång- och cykelstråk samt en återvinningsstation.

Mark och vegetation

Särö centrum är delvis ianspråktaget för centrumändamål. I den östra delen utgörs marken i huvudsak av hårgjorda ytor i anslutning till befintliga byggnader. I den västra delen utgörs marken till stor del av grönytor.

Området Särö centrum ligger i Veåns dalgång. I samband med centrumets utveckling på 1970-talet och skolans utbyggnad ändrades Veåns fåra från ett kraftigt meandrande utseende till en mer rak åfåra enligt dagens utformning, placerad intill höjdområdet i söder. Hagrydsbäcken rinner längs Gamla Särövägen och genom centrumområdets östra delar. I samband med centrumutvecklingen har Hagrydsbäckens nedra delar kulverterades, en sträcka på cirka 400 meter.

Markytan inom området är mestadels plan med marknivåer som varierar mellan cirka +6 och +8 meter. Medellutningen är 1:20 eller flackare. Hela centrumområdet sluttar lätt söder ut mot Veån. I norr ligger området nedanför vägsälanten till Västra Särövägen. Nordväst om planområdet ligger ett skogsbeklätt bergsparti med högsta punkt på drygt +40 meter över havet. I sydost ligger ett bergsparti med högsta punkt på ungefär +25 meter över havet. Dessa berg utgör en inramning av centrumbebyggelsen.

Geotekniska förhållanden

En geoteknisk utredning har utförts av Norconsult (2014-11-26).

Enligt utförda undersökningar i centrumområdet består jordlagren i huvudsak av mulljord till cirka 0,2 meters djup, torrskorpelera till cirka 1-1,5 meters djup samt lera mellan cirka 5-45 meters djup, underlagrat av friktionsjord och berg. Djupen till fast botten är som minst i östra delen av området och som störst i väst-sydvästra delen av området.

Platsen för den före detta skolan har en fyllning ner till cirka 2 meters djup. Vid denna plats samt vid befintliga byggnader och gator med mera kan fyllning förekomma över torrskorpelera och/eller lera.

Byggrester såsom asfalt, betong, pålar, trä, grov fyllning kan förekomma vid platsen för den före detta skolan och ska beaktas vid eventuell byggnation i detta område.

Grundvattenytan fluktuerar under året beroende på nederbördsmängd och påverkas lokalt av topografiska-, vegetations- och jordlagerförhållanden. Utifrån undersökningar bedöms den övre grundvattenytan normalt ligga cirka 1-1,5 meters under befintlig markyta. Idag finns en befintlig instängd lågpunkt mitt på den före detta skoltomten som idag är som en sankmark. Det finns även ett befintligt dike strax nordväst om vårdcentralen.

Markradon

Området närmast Västra Särövägen samt östra delen av planområdet är ett område med normalrisk för radon. Det västra området är lågriskområde för radon. Byggnader som uppförs inom mark med normal radonrisk måste utföras med radonskyddande konstruktioner. Detta säkerställs i bygglovsskedet.

Förorenad mark

En översiktlig miljöteknisk markundersökning (Norconsult 2016-04-20) har utförts för att undersöka eventuell förekomst av föroreningar i mark inför framtida markarbeten i samband med bostadsbyggnationen. Det har påträffats föroreningar i fyllnadsmassor vid den före detta skolbyggnaden, vilket innebär att det finns ett åtgärdsbehov för fastigheten enligt miljöbalkens upplysningsskyldighet, 10 kap 9§. I resterande delar av området har inga förhöjda halter påträffats och kan beaktas som icke förorenat.

Kulturhistoria

Särö centrum, som tidigare benämndes Bukärrs centrum, har vuxit fram sedan 1970-talet. I takt med den ökade bil- och busstrafiken kom krav på bättre vägar och 1972 invigdes Säröleden från Göteborg till Särö centrum. 1983 var sträckan fram till Kungsbacka klar. Inga kända fornlämningar finns inom planområdet.

Kuststräckan har alltid varit attraktiv för både fritids- och permanentboende. Det uppfördes både stora och små fritidshus för privat bruk, men även semesterhem för olika yrkeskategorier. Under de senaste 50 åren har stora förändringar skett inom Särö och Bukärr. Jordbruken har mestadels försvunnit, några finns kvar som har omvandlats till hästgårdar och fritidshusen har reducerats. Förtätning har skett genom nya avstyckningar och genom att årsbostäder i form av gruppbebyggelse, flerbostadshus och villor har uppförts. Gamla villor och före detta affärer har blivit bostäder, andra har blivit hotell, restauranger och konferensanläggningar.



Särö skola, del av Vårdcentralen, Särömotets affärshus och Hemköp.

Trafik

Planområdet nås med bil från Västra Särövägen, en östlig och en västlig tillfart. Furubergsvägen leder trafiken in i handelsområdet från den östra tillfarten. Västra Särövägen är trafikerad av boende och besökare till hela Särö-Bukärrsområdet. År 2004 var trafikmängden på Västra Särövägen 4 740 fordon/dygn varav 200 fordon var tung trafik vilket motsvarar 4 %. 2013 hade Säröleden, väg 155, en trafikmängd på 8 830 fordon per dygn varav 340 fordon var tung trafik, 4 %.

Särö centrum är väl försörjt med gång- och cykelvägar som sträcker sig i både öst-västlig och nord-sydlig riktning. Gång- och cykelvägarna är inte alltid tydliga och trafiksäkra. En gång- och cykelväg leder under Säröleden i sydost till förskola och fotbollsplaner.

Idag ligger busshållplatsen vid parkeringen i söder och den trafikeras av Blå Express och Linje 720. Kollektivtrafiken har tagit fördel av det strategiska läget och har idag mycket bra turutbud mot Göteborg och Kungälv. Hållplatsen har dessvärre en låg standard. Pendelparkeringen är belägen intill Hemköps norra parkering där även återvinningsstationen är placerad.

Ledningar

Inom planområdet finns utbyggda elledningar, Ellevio (före detta Fortum Distribution) och teleledningar, Skanova till befintliga byggnader. En elluftledning finns mellan de båda bostadshusen i söder. Eksta har ett fjärrvärmeverk i form av en pelletsanläggning vid den södra parkeringen. Fjärrvärmeledningar är utbyggda till skolbyggnaderna, äldreboendet samt handelsområdet.

Belysningsnätet är utbyggt längs gator och cykel- och gångvägar. Längs befintlig gång- och cykelväg i norra delen av planområdet ligger ledningar för bredband. Liknande ledningar är utbyggda längs gång- och cykelvägen norr om äldreboendet mot Säröleden.

Inom centrumområdets östra del finns ett utbyggt kommunala spill- och vattenledningar längs Furubergsvägen samt vid cirkulationsplatsen ner mot äldreboendet. Huvudledningarna leds mellan idrottshallarna och äldreboendet mot Veån och därefter längs ån. De befintliga spill- och vattenledningar på gräsytor i västra delen är ur bruk sedan skolan revs och flyttades.

Det finns flera dagvattenledningar med tre utlopp i Veån. I dagsläget sker ingen fördröjning av dagvatten inom planområdet. För den östra delen av planområdet avvattnas området via dagvattenbrunnar, som ansluts till en dagvattenledning. Denna dagvattenledning är en kulvert för Hagrydsbäcken, som kommer norrifrån och leds genom planområdet direkt ut i Veån söder om äldreboendet. Den västra delen av planområdet avvattnas genom en dagvattenledning från den före detta skolbyggnaden och följer därefter spill- och vattenledningarna ner mot Veån.



Den före detta skoltomten med nya Särö skola i bakgrunden.

Detaljplanens innebörd och konsekvenser

Detaljplanen medger att Särö centrum rustas upp och utökas med ungefär 1 800 kvm verksamhetsytor, möjliggör uppförandet av drygt 100 lägenheter i flerbostads- och radhus samt medger ny plats för förbättrad kollektivtrafik. Västra entrén till skolområdet och östra entrén till handelsområdet utgör huvudsakliga tillfarter till Särö centrum. En ny huvudgata anläggs parallellt med Västra Särövägen för att binda samman dessa entréer. Befintlig busshållplats och pendelparkering flyttas till den östra entrén. För trafikföring söder ut anläggs en ny gata väster om Hemköp.

Planens ambition är att medge förtätning av centrumområdet med bostäder och verksamheter för att skapa större attraktivitet och ökat serviceutbud. Gatustrukturen blir tydligare med ökad orienterbarhet och tillgänglighet. Tillkommande bebyggelse innehåller ett nytt formspråk, material och färgskalor som präglar centrumområdets nya framtoning. För att bygga vidare på Särö-skalan byggs ny bebyggelse huvudsakligen i två till tre våningar. På några platser inom bostadsområdet finns högre byggnader för att variera skalan. Ny- och ombyggnationer ska ge kommunelsentrum i Särö en ny identitet som är modern, djärv och spännande.

Bostadsområdet kommer att utgöra ett nytt inslag i centrummiljön. Bostäder, skolverksamhet, fritidsverksamhet samt affärsliv bidrar till att centrum befolkas alla dagar i veckan vilket ökar tryggheten och säkerheten.

Gestaltningssprinciper har tagits fram för att ge vägledning för utformningen av området där bestämmelser i detaljplanen inte styr. Gestaltningssprinciperna är en mer utvecklad bild av planens intentioner.

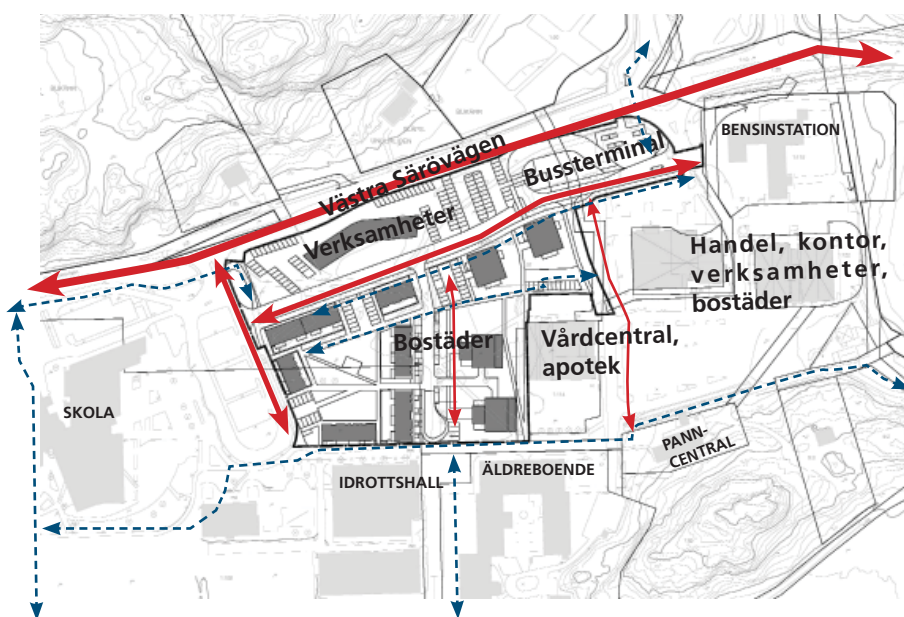


Illustration av planförslaget med övergripande stråk för fordon-, gång- och cykeltrafik i Särö centrum.

Fler lokaler för verksamheter

I nordvästra delen av området ligger verksamheter i ett attraktivt annonsläge mot Västra Särövägen. Denna byggnad utformas så att den förstärker stadsmässigheten i centrumområdet. Tillfart sker från huvudgatan söder om verksamhetsområdet. Parkering sker inom fastigheten på kvartersmark. Byggrätten innebär en total byggnadsarea om 1 800 kvm inklusive förråd och kan uppföras i två och en halv våning. Byggnaden ligger synligt mellan huvudgatan och Västra Särövägen och på så sätt har byggnaden "två framsidor". Avståndet till bostäder i söder är relativt kort, men bedöms som tillräckligt ur störningssynpunkt. Anpassning har gjorts för att rikta bostäderna från verksamheterna samt ska inlastning till verksamhetsbyggnaden ske norr ifrån.

Nytt läge för busshållplats - bytespunkt

Vid årsskiftet 2013/14 infördes en snabblinje (Blå Express) mellan Göteborg och Kungälv. Enligt K2020 ska hållplatsen i Särö centrum utvecklas till en bytespunkt, som innebär "en hållplats, terminal eller station vid vilken resenären kan göra ett byte mellan kollektivtrafik såväl mellan samma trafikslag som till ett annat, ofta med korsvisa linjer" (Knutpunkter och bytespunkter, rapport 3:06).

Hållplatsläget flyttas till den östra entrén där tillgängligheten bedöms vara god. Bytespunkten utformas med en ny busslinga, uppställningsplatser för tre bussar samt görs tillgänglighetsanpassad. Avstigning sker på en gemensam yta längs busslingan med skärmtak och belysning. Intill busshållplatsen möjliggörs pendelparkering för bilar, cyklar och moped. Om ytterligare platser visar sig behövas kan en samordning med Särögårdens parkering norr om planområdet studeras. Ett bländningsskydd kan utformas vid busslingan mot Västra Särövägen för att minska bländningsrisken samt hindrar det också oskyddade trafikanter att ta sig ut på väg 955.



Illustration på bytespunkt vid Särö centrum.

Ny bostadsbebyggelse

Bostadsområdet är ett nytt inslag i Särö centrum. Den nya bostadsbebyggelsen ligger på den före detta skoltomten med omkringliggande öppna grönytor. Bostadskvarteren ska variera i höjd och uttryck för att ge ett livfullt och karaktärsfullt intryck. Våningsantalen varierar mellan två och fem våningar. En högre bostadsbebyggelse placeras i det östra kvarteret vid befintliga byggnader samt direkt mot gaturummet och busshållplatsen. Bostadshusen längs huvudgatan placeras så att ett tydligt, stadslikt gaturum bildas som binder samman centrum. Bostadsområdet ansluts i huvudsak norrifrån med en ny kvartersgata som delar bostadsområdet i två kvarter. Gatan utformas med gatuparkering på östra sidan och en vändplats i söder. Bostadshus utformas med entréer i marknivå.

Boende och besökare ska känna sig välkomna till bostadsområdet från huvudgatan och från södra stråket. Det ska även finnas en möjlighet att promenera genom bostadsområdet. Området har utformats med en öppning i bostadsbebyggelsen parallellt med huvudgatan, som ger en siktlinje mellan skolan och handelsområdet. Detta för att öka förståelsen för hur centrumområdet hänger samman. Gårdarna har sina speciella karaktärer som underlättar för orientering och hemkänsla.

Östra kvarteret

Det östra kvartetet utgörs av *fyra punkthus i park*. De är 4-5 våningar och innehåller knappt 60 lägenheter i olika upplåtelseformer. Grönytorna ligger runt punkthusen och en större gemensam yta finns mitt i kvarteret. De båda punkthusen längs huvudgatan är exponerade och bör utformas med omsorg. Huset i nordost kan med fördel gestaltas som ett landmärke i bostadsområdet. Med tanke på dess centrala läge i Särö centrum har detta hus möjlighet att inrymma verksamheter i bottenplan. Parkering finns på två samlade enheter med parkeringsytor inom området och angöring till dessa sker från kvartersgatan och lokalgatan norr om vårdcentralen.

Punkthusen på gården ligger mellan kvartersgatan och vårdcentralen. Dessa hus utgörs av parkeringsdäck i del av bottenplanet. Lägenheter läggs intill husets huvudentré för att ge liv och trygghet åt gårdarna. Resterande del av bottenplan utgörs av parkeringsdäck. Parkeringsgaraget läggs i första plan då det är geotekniskt svårt att gräva ner. Marken är förhållandevis plan och för att skapa en attraktiv gårdsmiljö ska markbearbetning ske. Detta är framförallt viktigt för husen med parkeringsdäck i bottenplan. Angöring till parkeringsdäcken görs från den nya kvartersgatan. Intill vändplatsen i söder ligger även en mindre parkeringsyta.



Illustrationsbild av nya bostäder på före detta skoltomten.

Västra kvarteret

Bostadsområdet i den västra delen består av ett *låghusområde* med flerbostadshus i 2-3 våningar samt åtta radhus. Kvarteret innehåller drygt 30 lägenheter. Husen placeras mot gata för att ge ett tydligt gaturum och plats för gemensam utevistelse på gårdarna. Parkering med carportar sker inom två samlade enheter i anslutning till men avskärmad från gata. Angöring till dessa sker från kvartersgata och lokalgatan vid skolan. Radhusen har parkering på egen fastighet.

Förutom den egna uteplatsen närmast bostaden finns en större gemensam innegård. Här finns plats för växthus och grönsaksland, sittplatser och utrymme för de minsta barnen att leka på. Små lekplatser av olika karaktär kan uppmuntra till ett besök på granngården. Den lilla skalan uppmuntrar till att lära känna sina grannar, vilket hjälper till att skapa ett tryggt och vänligt bostadsområde.

Bostäderna i området inspireras av småskaliga byggnadsvolymer och ges en tydlig form. Husen präglas av individualitet och fasader som är intressanta och omväxlande. Byggnaderna får ett enkelt och nutidauttryck med variation i detaljerna. Särö har en byggnadshistoria med ett flertal exempel på enkla men karaktärsfulla husvolymer, som till exempel det gamla Stallet eller Statarhuset.

Bostäderna har en samstämmig referens till den traditionella grundformen - huset med fyra väggar och tak. Nyttänkande finns i fasadgestaltningen, urtag ur volymer i detaljerna och materialmöten.



Foton på det gamla Stallet och Statarhuset på Särö.



Illustrationsbild, vy genom låghusområde mot öst.



Illustrationsbild, vy genom punkt-husområde mot väst.

Gator och trafik

Gatunät, gång- och cykeltrafik

Trafikmatning inom området sker på allmän plats via en ny huvudgata mellan de båda infarterna på Västra Särövägen, en ny lokalgata i nord-sydlig riktning samt på gemensamhetsanläggning på kvartersmark i bostadsområdet.

Huvudgata med tillhörande gång- och cykelväg utformas som ett tydligt och trafiksäkert gaturum. På huvudgatans södra sida finns möjlighet till gatuparkering, trädrad och belysning samt en gång- och cykelväg. Ny lokalgata i nord-sydlig riktning, mellan Hemköp och vårdcentralen, ska i framtiden utgöra huvudsaklig angöring till den gemensamma parkeringsytan i söder (utanför planområdet). Gatorna i centrumområdet ska utformas så att hastigheten 30 km/h kan säkras.

Gång- och cykelstråken ska utformas så de upplevs trygga och orienterbara. Förutom det stråk som finns längs huvudgatan går ett större gång- och cykelstråk i söder som ligger utanför planområdet. Kontakten mellan handelsområdet och skol/fritidsområdet ska upplevas tydligt. Belysning vid dessa stråk ökar känslan av trygghet och uppmuntran till att gå eller cykla oavsett årstid eller tid på dygnet. Dessa gång- och cykelstråk kopplar ihop centrumområdet med omgivningarna. Gång- och cykelpassager över huvudgatan utformas med hastighetssänkande åtgärder till exempel med refuger eller upphöjningar. Detta ger en god trafiksäkerhet för de oskyddade trafikanterna.

Parkering av bil och cykel

Parkeringsbehovet i Särö centrum har bedömts utifrån markens användning. Ny bebyggelse av bostäder ska ha en parkeringsplats per lägenhet som ska möjliggöras inom kvartersmark för bostäder. För en eventuell andrabil samt besök kan samutnyttjan med parkering söder om Hemköp ske. Denna yta är minst publik och lämpar sig för boendeparkering.

Ny bebyggelse av verksamheter har bedömts till 20-25 platser per 1 000 kvm för kontorsändamål. Pendelparkeringen är till för pendlare som åker vidare med buss. Parkeringsplatsen rymmer cirka 40 parkeringar.

Cykelparkering ska ske inom kvartersmark för bostäder i närheten av bostädernas entréer. Cykelparkering ska uppgå till minst 3 platser per lägenhet med möjlighet till parkering av 2 inomhus. För radhusen antas cykeln parkeras på fastigheten. Intill verksamheterna ska det finnas möjligt att cykelparkera, samma antal cykelparkering som bilparkering. Vid busshållplatsen finns väderskyddade cykelställ med cirka 40 cykelplatser.

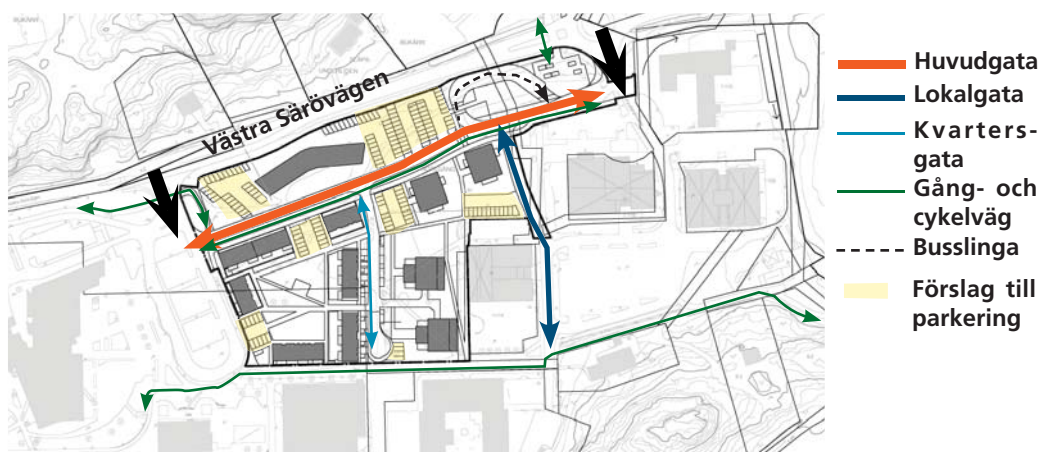


Illustration som visar gatornas inbördes hierarki samt gång- och cykelvägar.

Trafik - Buller

I en trafikutredning har tagits fram av Ramböll (2016-02-17) bedöms planerad bebyggelse alstra cirka 1 800 fordon per dygn och en generell trafikökning om 1,5 % antagits. Dessa trafikförutsättningar har varit utgångspunkten för en trafikbullerutredning som utförts av Norconsult (2016-04-06). De prognosticerade trafiksiffrorna för år 2040 vid genomförande av detaljplanen är uppdelad på väster om Gamla Särövägen där trafikmängden blir 6 700 fordon per dygn och öster om Gamla Särövägen visar att trafikmängden blir 8 300 fordon per dygn. På Säröleden är prognosen 12 300 fordon per dygn. Andelen tung trafik bedöms vara oförändrad.

Beräkningarna visar att bostäderna i huvudsak klara riktvärdet 55 dBA för alla bostäderna utan särskilda bullerskyddsåtgärder. Mest utsatta lägenheter ligger i bostadsområdets nord-östra hörn med fasad mot väg. Varje bostad bör ha en uteplats, gemensam eller privat, där riktvärden klaras.

Friytor

Grönstruktur

Trädplantering i gatu- och parkeringsmiljön håller samman grönstrukturen i centrumområdet. Inom centrum ligger bostadsområdets innegårdar som friytor på kvartersmark. Idrottstorget och fotbollsplanerna sydväst om planområdet är en tillgång för hela centrum. Genom att integrera grönytor i bebyggelsen får invånarna nära till grönstråk och friytor. Det gröna mellan bebyggelsen ska ge variation för olika grupper och ändamål. Närheten till omgivande skog och natur är påtaglig. Längs Veån ligger en promenadstig som kan nyttjas av boende och besökare i centrum.

Innegårdar och rekreation

Bostadsområdet har två större grönskande gårdar i vardera kvarter. Här finns det plats för lek, rekreation, spontana möten, med mera. Gårdsmiljöerna mellan byggnaderna är öppna och genomskiktliga för att inbjuda till gemensam utevistelse för de boende. Det fysiska rummet är väl definierat och upplevs intimt men inte trångt. På gårdarna kan det till exempel vara möjligt att odla i växthus och på små planteringar. Radhusen är utformade med en mindre egen trädgård. Ett promenadstråk går följsamt genom gårdarna i öst-västlig riktning. Andra gångvägar följer ibland in på husen och kantas av trädgårdar, små platser och gårdar.

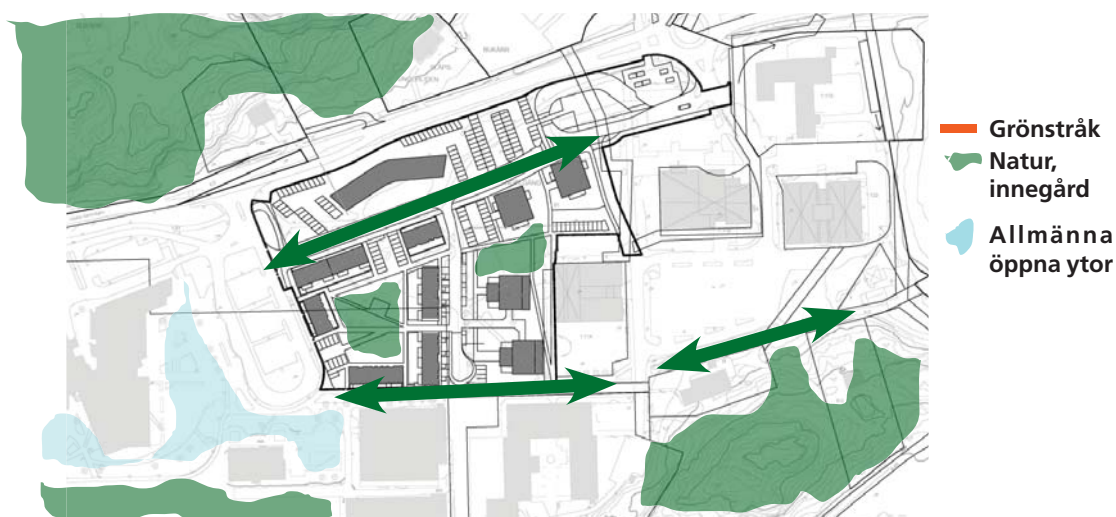


Illustration som visar grönstruktur.

Teknisk försörjning

Dagvatten

En dagvattenutredning har utförts av Ramböll (2015-01-09, rev 2016-04-04).

Dagvattenhanteringen för området består av lokal fördröjning nära källan, trög avledning genom öppna diken och slutligen samlad fördröjning genom dagvattendamm och våtmarksområde. Dagvattenutredningen föreslår att dimensionering ska ske för ett regn med en återkomsttid på 20 år där ca 60% av erforderlig fördröjningsvolym tas om hand nära källan medan cirka 40% fördröjs i den samlade utanför planområdet.

Den lokala fördröjningen nära källan kan ske med underjordiska magasin och till exempel regnträdgårdar. De underjordiska magasinerna placeras under de stora parkeringsytorna och rekommenderas att utföras med strypa utlopp och med oljeavskiljning vid inloppen till magasinerna. Magasinerna kan fördröja ytaavrinningen från parkeringarna och taken av intilliggande byggnader. Regnträdgårdarna kan anläggas i det blivande bostadsområdet vilket är ett delvis instängt område idag med en hög grundvattenyta. Regnträdgårdarna kan skapa mervärden för bostadsområdet och öka trivselfaktorn samtidigt som de fyller sin funktion genom att fördröja dagvattnet. Dammen och våtmarken placeras i södra delen av området vid befintlig grusyta som idag ofta översvämmas. Den nya dagvattenfördröjningen är även tänkt att skapa mervärden för området och knyta ihop funktioner som rekreation, idrott, lek och lärande.

För att minska flödesökningen och minimera risken för översvämningar föreslås utjämning av dagvatten inom planområdet. Generellt ska principen för lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD) följas inom planområdet. Kommunalt ledningsnät och recipient för dagvatten ska inte belastas med större mängder dagvatten eller föroreningar från planområdet än idag. Den föreslagna dagvattenhanteringen ska syfta till att minska belastningen på Veån genom att förbättra befintlig dagvattenhantering och säkerställa att ingen ytterligare belastning uppkommer vid nyexploatering av området.

Höjdsättning av vägar och marknivå ska ske i samarbete med Planering för VA för att undvika instängda lågpunkter och för att tillgodose kraven för VA-nätet med självfallsledningar. Även ny marknivå ska planeras med hänsyn till dagvattenhantering så att ytaavrinningen mot fastigheter kan undvikas även vid extrema regna. Det är speciellt viktigt i det nya bostadsområdet som ligger lågt jämfört med omgivande mark.

Vatten och avlopp

Planområdet ingår i kommunens verksamhetsområde för vatten och spillvatten. Generellt för den översiktliga ledningsutbyggnaden gäller att ledningsdragningarna ska följa den nya vägstrukturen för området. Samtliga ledningar (spillvatten, vatten och dagvatten) ska i största möjliga mån läggas i samma ledningsgrav. Det nya bostadsområdet och det nya verksamhetsområdet i nordväst behöver tilldelas möjliga anslutningspunkter.

Nya spillvatten- och vattenledningar ska anläggas längs med ny huvudgata och ny kvartersgata genom bostadsområdet. Dessa ledningar kommer erbjuda anslutningspunkter för företagsfastigheterna i norr och för bostadsområdet.

Spillvattnet ska i största möjliga mån ledas med hjälp av självfall. Området är flackt men ett självfallssystem för den planerade bebyggelsen bör kunna utföras. En översiktlig bedömning har gjorts med hänsyn till befintliga marknivåer och vattengångar vid anslutningspunkter i befintligt ledningsnät. Erforderligt självfall på ledningarna har uppskattningsvis satts till 0,7%.

Området är flackt och befintlig trycknivå i vattenledningsnätet ligger runt 6 bar (cirka 60 mvp) och anses vara tillräckligt för planerad bebyggelse. Vissa delar av bostadsbebyggelsen

planeras i fyra till fem våningar. Det kan innebära att kravet på en trycknivå på 15 mvp över högsta tappningsställe inte uppfylls. I detta fall bör anläggning av enskilda tryckstegringsstationer användas.

Med hänsyn till risk för uppdämning i allmänt dag- och spillvattensystem upplyses på plankartan att lägsta golvnivå ska vara minst 0,3 meter högre än markytan vid förbindelsepunkt.

Brandvattenförsörjning

Brandvattenförsörjning föreslås ske genom utbyggnad av konventionellt brandvattensystem. Avståndet mellan brandposterna ska vara maximalt 150 meter och det avgörs i samråd med Räddningstjänst. Körbarhet och tillgänglighet för Räddningstjänstens fordon har beaktats under planarbetet. Detta kontrolleras i bygglövskedet.

Värme

Energieffektivt byggande förespråkas. Det kan finnas fördelar med samordnad uppvärmning. Allmänna ledningar för fjärrvärme finns framdragna till planområdet. För utbyggnad av fjärrvärme till bostadshusen och verksamheterna krävs nya ledningar som planeras anläggas i kvartersgatan genom bostadsområdet samt i huvudgatan.

El och tele

Elledningar med god kapacitet finns utbyggda i Särö centrum. Nya ledningar längs kvartersgatan genom bostadsområdet kommer att anläggas. Utöver befintliga transformatorstationer vid pelletsanläggningen och väster om skolan planeras en ny norr om huvudgatan.

Skanova har större ledningar som går genom Hemköps fastighet som de vill flytta till ett nytt stråk längs gång- och cykelvägen i söder. Detaljer kring utformningen av detta hanteras i projekteringsfasen. Den tillkommande bebyggelsen kan anslutas till det befintliga bredbandsnätet.

Avfall

Avfallshanteringen ska anordnas så att källsortering kan ske. Miljöstationer för bostadshusen finns på gårdarna i punkthusområdet och vid parkeringsplatserna i västra kvarteret. Plats för insamling av återvinningsmaterial bör vara en ingående del vid etablering av butiker som bidrar till avfallsuppkomst. Vid projektering av miljöhus/miljörum bör hänsyn tas till de råd och anvisningar som finns att läsa i "Avfall Sveriges handbok för avfallsutrymmen". Återvinningsstationen flyttas och föreslås placeras inom Nötegång 1:115 öster om bensinstationen St1.

Grundläggning/markarbeten

Eftersom medellutning inom planområdet är 1:20 eller flackare ska schakt djupare än 1 meter föregås av en detaljerad stabilitetsutredning map lokal- och totalstabiliteten, som gäller till exempel vid schakt för nya byggnader vid befintliga slänter och gator med mera.

Grundläggning av byggnader med mera bedöms preliminärt behövas utföras med stödpålar till berg. Lättare byggnader kan preliminärt grundläggas med platta på mark. Slutligt val av grundläggningsmetod bör dock studeras vidare i samband med detaljprojektering.

Ledningar till pålgrundlagda byggnader bör förses med flexibla kopplingar för att förhindra ledningsbrott vid eventuella sättningar av omkringliggande mark.

För att minimera belastningar och eventuella sättningsrörelser bör höjdsättningen i området preliminärt vara sådan att befintliga nivåer i huvudsak följs. Mindre uppfyllnader i området kan eventuellt utföras, men omfattningen på detta får studeras mer i detaljprojektering.

Byggnadstekniska åtgärder som medför en permanent grundvattensänkning bör inte utföras.

Det är viktigt att beakta detta inte enbart för planerade byggnader utan även för närliggande mark som kan utsättas för sättningar vid sänkning av grundvattenytan.

Jordlagren innehåller silt varpå risk för tjällyftning och jordflytning ska beaktas.

Dagvatten måste omhändertas på grund av att jorden i huvudsak utgörs av täta jordlager med låg permeabilitet och därför finns det inte någon möjlighet till infiltration av ytvatten i området.

Där leran är lös ska schakt förutsättas ske inom spont. Vid djupa långsträckta schakter ska även inverkan på totalstabiliteten beaktas.

Inför byggnation ska en kompletterande geoteknisk utredning utföras.

Överväganden och konsekvenser

Planen innebär att mark för centrumanvändning utökas samt att den före detta skoltomten tas i anspråk för bostadsbebyggelse. Behovet av utökade centrumfunktioner och nya bostäder har bedömts större än den glesa osammanhängande bebyggelse som finns på platsen idag. Ett ökat utbud av centrumfunktioner och bostäder i ett strategiskt läge nära god kollektivtrafik är en del av kommunens hållbara planering. Förslaget innebär också att tillgänglighet och orienterbarhet inom området ökar. En utveckling av Särö centrum är till gagn för hela Säröområdet som får ett ökat utbud.

Närhet till naturmark kommer att vara god då naturen ligger intill centrumområdet. Längs Veaån finns en promenadstig som lätt nås via gång- och cykelvägar. Planförslaget har utformats så att ingrepp i naturmark ska undvikas. Placering av byggnader genomsyras av möjligheten för alla att enkelt kunna ta sig ut i det omgivande naturområdet även i framtiden.

I anslutning till planområdet finns en befintlig bensinstation. En kvalitativ riskbedömning (Cowi 2015-07-01) har gjorts som granskar avstånden mellan planerade bostäder och bensinstation utifrån befintliga riktlinjer. Avstånden mellan föreslagna bebyggelse och bensinstation bedöms som tillräckliga utifrån säkerhetsaspekten.

Nollalternativ

Om detaljplanen inte antas kommer utvecklingen av Särö centrum med bland annat 1 800 kvm verksamheter, drygt 100 lägenheter och förbättrad kollektivtrafik inte att ske. Området kommer även fortsättningsvis utgöras av ett spretigt centrum utan sammanhang och attraktivitet. Utbudet kommer då att bli begränsat. Möjligheten att få en bostad i ett flerbostadshus med god tillgänglighet i kommundelen Särö blir mindre. Färre människor kommer att få möjligheten att bo med närhet till hav och skog och den möjlighet till rekreation och livskvalitet som det innebär. Verksamheter som kan skapa arbetstillfällen kommer inte att kunna byggas i den tänkta utsträckningen.

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 (2010-12-14). 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.
- Området berörs inte av strandskydd.

Sammantaget bedöms detaljplanen inte medföra någon betydande miljöpåverkan.

Förenligt med 3, 4 och 5 kap i miljöbalken

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

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

Naturmiljö

Planerad utbyggnad av Särö centrum medför främst att redan exploaterad mark och grönytor i anslutning till denna tas i anspråk. Vissa befintliga gräsytor och planteringar 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 Veån och Skörvallaviken negativt. Konsekvenserna för naturmiljön bedöms som små till måttliga förutsatt att dagvattnet tas omhand lokalt.

Kulturmiljö

När det gäller den historiska markanvändningen i området medför en utbyggnad av Särö centrum att områdets koppling till det historiska landskapet och därmed till av dess agrara historia blir ännu svårare att tyda i landskapet. Konsekvenserna för kulturmiljön bedöms som små.

Miljökvalitetsnormer på luft

Detaljplanen innehåller inga direkta åtgärder som påverkar luftmiljön. En viss ökning av trafik kommer att uppstå. Området har god tillgänglighet till kollektivtrafik vid Särö centrum. Bedömningen är att samtliga luftföreningsnivåer underskrider MKN (miljökvalitetsnormen) med god marginal.

Miljökvalitetsnormer på vatten

Detaljplanförslaget bedöms ge ökade dagvattenutsläpp, vilket ökar belastningen på recipienterna och vattenförekomsterna Veån och Skörvallaviken om en traditionell dagvattenhantering fortsatt användas inom planområdet. Framtagen dagvattenutredning visar på möjliga lösningar för dagvattenhantering med lokalt omhändertagande. Med ett sådant genomförande bedöms påverkan på recipienterna bli liten.

Veåns ekologiska status bedöms till måttlig baserat på fisk, påväxtkiselalger och allmänna fysikaliska-kemiska förhållanden. Skörvallavikens ekologiska status bedöms till måttlig. Data från provtagning av makroalger i vattenförekomsten visar på god status. Ingen data finns dock på bottenfauna och i och med att utanförliggande Risö-Säröarkipelagen är klassad till måttlig status bedöms även Skörvallaviken ha måttlig status. Miljökvalitetsnormerna för de båda vattenförekomsterna är satta till God ekologisk status 2021. Med föreslagen

dagvattenhantering bedöms inte detaljplanen försvåra arbetet med att nå miljökvalitetsnormen för vattenförekomsterna är satta till God ekologisk status 2021. Med föreslagen dagvattenhantering bedöms inte detaljplanen försvåra arbetet med att nå miljökvalitetsnormen för vattenförekomsten.

Bedömning av trafiksäkerhet

En trafikutredning har gjorts av Ramböll (2016-02-26) med kompletteringar enligt Trafikverkets begäran. Rapportens slutsats är att en exploatering av Särö centrum (både östra och västra delen) bedöms tillföras ett maximalt tillskott på ca 1 800 fordon per dygn vilket innebär att trafiken i cirkulationsplatsen kan väntas öka med 18% fram till 2040 jämfört med om ingen exploatering skulle ske i Särö centrum. Kapacitetsbedömningen visar på god framkomlighet även utifrån en prognostiserad trafiksituation år 2040. Detaljplanen bedöms inte leda till att trafiksäkerheten i trafiksystemet blir oacceptabel då cirkulationen är en god förutsättning för bibehållen trafiksäkerhet.

Korsningar söder- och öster om cirkulationen kan medföra att cirkulationsplatsen inte töms på trafik i den utsträckning som är önskvärt när trafiken är som tätast. Föreslagen utformning av bussterminalen samt utformningen av trafiksystemet inom planområdet kan innebära att fordon behöver lämna företräde vid några punkter när det är mycket trafik vilket stoppar uppflödet ut ur cirkulationsplatsen in mot planområdet. Liknande effekt kan uppstå när fordon lämnat cirkulationsplatsen och ska svänga vänster för att komma upp på väg 158 mot Kungsbacka. För att klargöra hur flödet i cirkulationen påverkas av planområdets utformning kan en trafiksimulering göras.

Bedömningen är att trafiksäkerheten inte äventyras av planförslaget samt att planen inte medför påtaglig skada på riksintresset väg 158. Detaljplaneförslaget bedöms därför inte leda till att bebyggelsen blir olämplig med hänsyn till trafikfrågorna i den grad att planen inte kan antas. Arbetet med detaljplanen bör därför kunna gå vidare.

Sociala konsekvenser

Ett samlat, tryggt och säkert centrum

Ett samlat småskaligt centrumområde med närhet till kollektivtrafik, servicefunktioner, bostäder och intilliggande natur utgör detta centrum en strategiskt viktig plats i kommunen Särö. Utformningen av platser och gator ska öka möjligheten till spontana möten i ett småskaligt lugnt och tryggt centrum. Från busstorget går tydliga stråk mot affär- och verksamhetsbyggnader samt bostäder. Skolverksamheten och affärlivet ger liv åt centrum under dagtid. De nya bostäderna gör att Särö centrum även befolkas under kvällar och helger. Fritidsverksamhet utövas i idrottshallarna och på fotbollsplanerna under kvällar och helger. Sammantaget kommer den nya bebyggelsen tillsammans med befintliga verksamheter bidra till att människor kommer att finnas i centrum under alla dagar i veckan, vilket gör att centrum känns tryggt och säkert.

Social tillgänglighet

Den nya bebyggelsen görs både fysiskt och social tillgänglighet. Genom att möjliggöra för andra typer av bostäder än de som vanligen förekommer i Särö är förhoppningen att bidra till ett ökat bostadsutbud i olika upplåtelseformer.

De nya bostäderna har barnvänliga och hälsofrämjande närmiljöer. Med den stora variationen av platser och byggnadstyper i området så är det lätt att orientera sig och hitta. Det är även lätt att överblicka gata, gård och lekplats från lägenheterna. Vägar till och från skola och busshållplats är gena och trygga.

Parkering och även andra gemensamma ytor inom området ligger i nära anslutning till bostäderna vilket ökar känslan av trygghet. Parkeringsplatser har delats upp i mindre enheter för att undvika stora parkeringsplatser som känns otrygga. Det är viktigt att gång- och cykelvägarna utformas så att de upplevs som trygga. Det gäller till exempel belysning och intilliggande växtlighet.

Folkhälsa

Inget av de naturområden som ligger intill området ligger så att skuggning av de nya bostäderna riskeras. Dock bör noggranna studier av solförhållanden göras för att säkerställa att byggnader placeras så att bostäder, uteplatser och lekplatser är solbelysta minst fem timmar under dagen eller fyra timmar vid vår- och höstdagjämning.

Fler boende i området innebär en större efterfrågan på skola, barnomsorg och annan service i närområdet. Två förskolor ligger öster om Särö skola och en förskola ligger väster om Säröleden. Det innebär kort avstånd för de barnfamiljer som kan komma bo i området. Det kommer att underlätta vardagslivet för framförallt föräldrar och är positivt även för barnen.

Utökning av verksamhetsområden inom Särö centrum ger möjlighet till service och nya arbetsplatser inom gångavstånd. Även den nya kollektivtrafikbytespunkten ger ökad tillgänglighet till och från området. Området är relativt plant, med måttliga lutningar på gator och gång- och cykelvägar. Möjligheten att nå god tillgänglighet anses stor.



Illustrationsbild vy från ny huvudgata mot öst.



Illustrationsbild vy från ny huvudgata mot väst.

Gestaltungsprinciper

Detaljplanens ambition 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. Gestaltungsprinciperna 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 överordnad 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.

Process med gestaltningsmöten

Inför bygglov ska minst ett gestaltningsmöte hållas. Representanter från bygglov, plan, kommunstyrelsens förvaltning, teknik och byggherren bjuds in till mötet. På mötet presenterar byggherren ett **skissförslag** i syfte att tidigt kunna åtgärda eventuella brister och lyfta fram styrkor. Skissen ska vara gjord med nybyggnadskarta och uppdaterad gatuprojektering som grund. Nedanstående gestaltungsprinciper ska följas.

Övergripande gestaltungsprinciper för bebyggelse

- Fasadmaterial utgörs huvudsakligen av tegel, trä 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.
- Takkupor utformas uppglasade, gärna med ett modernt uttryck.
- Takfot utformas nätt.
- 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.
- Bebyggelsen ska vara varierad.



Gestaltungsprinciper för bostäderna

- Fasaderna inom bostadsområdet ska visa arkitektoniskt släktskap.
- Punkthusen bör brytas upp till exempel i volymer, färg och/eller material för att inte upplevs för stora.
- P-däck i bottenplan bör utformas så att de integreras i gestaltningen av punkthusen. För ökad trygghet bör däckets utformning utformas med fönster eller liknande ljusinsläpp. Lägenheter ligger vid entrén på första plan.
- Punkthuset i nordost och 3-våningshuset vid entrén till bostadsområdet kan med fördel artikuleras.
- Låghusområdet utformas med sadeltak. Takkomplement utförs i samma kulör som tak.
- Punkthusen får ha en avvikande takutformning jämfört med övrig bebyggelse.
- Det bör eftersträvas att undvika synliga skillnader i standard mellan hyres- och bostadsrätter vare sig det gäller hus- eller gårdsutformning.
- Alla radhusen har sin huvudsakliga uteplats och trädgård mot kvarterets insida.

Inspiration Låghus



Inspiration Punkthus



Gestaltungsprinciper för gator, parkering och torg

- Gatorna ska ha en stadsliknande karaktär.
- Gaturummen hålls samman inom området genom likartad material och utformning av markbeläggning, trädplantering och belysning.
- Skyltning ska ske på en gemensam plats.
- Gång- och cykelvägar ska utformas så att de bildar tydliga stråk för att lätt kunna orientera sig.
- Gatuträd ska vara alléträd av god kvalitet. Trädarterna ska variera i olika gaturum.
- Parkeringsytor bör vara tydligt anvisade och gärna omgärdade av häck, staket eller liknande.



Sektionen visar hur huvudgatan är tänkt att utformas.



Inspirationsbild hämtad från Eriksberg, Göteborg.



Exempel på gräsarmerad parkering för att minska det "hårda" intrycket av parkeringsytorna.

Gestaltungsprinciper för grönstruktur

- Lättillgänglig, invävd grönstruktur.
- Spännande grönstruktur med olika karaktär.
- Förstärka kontrasten mellan öppet landskap och bebyggelsens slutenhet.
- Använda intilliggande naturelement som en grundförutsättning i grönstrukturen bl a träd och grönska.
- Ta hänsyn till skötselaspekter.
- God kvalitet på material och ytor framför kvantitet.
- Gårdarna bör innehålla grönska samt gemensam plats för lek och fritid utan någon synlig skillnad i standard mellan hyres- och bostadsrätter. Schaktmassor tas tillvara för att skapa nivåskillnader inne på gården och på så sätt skapa intressanta rum.
- Innegårdarna utformas så att de kan användas t ex för odling, lek och/eller rekreation.
- Dagvatten som gestaltande element till exempel öppen bäck för dagvattenlösning. Sedumtak fördröjer vattenavrinningen.



Avgränsad yta med odlingsmöjligheter.



Körsbärsträd, småbarnslek och vårlökar i gräsytor.



Planteringskaraktär. Trädtyper och perenner återkommer från västra bostadskvarteret men med mer elegant och strikt karaktär.



Exempel på sedumtak för långsam avrinning. Från västra hamnen i Malmö.



Öppna avvattningsstråk med vattenspegel, exempel på trög avledning.

Genomförandebeskrivning

INLEDNING

Här redovisas de organisatoriska, fastighetsrättsliga, tekniska och ekonomiska åtgärder som behövs för att åstadkomma ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen och förtydligar detaljplanens syfte ur genomförandesynpunkt.

Detaljplanens syfte är att möjliggöra utveckling av Särö Centrum som innebär nya lokaler för handel och verksamheter, ett nytt bostadsområde och ett nytt läge för bytespunkt för kol-ektivtrafiken.

Innan detaljplanen kan antas skall Genomförandavtal träffas med exploitören.

Utbyggnad av allmänna anläggningar kan starta när fastställd detaljplan finns. Utbyggnad av bostäder och verksamheter kan preliminärt påbörjas 4 kv. 2016.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidsplan

För detaljplanen gäller följande preliminära tidsplan:

Samråd Q3 2015

Granskning Q2 2016

Antagande Q3 2016

Laga kraft Q4 2016

Med hänsyn till planområdets omfattning och den samordning som krävs med infrastruktur anläggningar har planområdet delats upp i två etapper. Den första etappen av genomförandet kommer att omfatta utbyggnad av huvudgata, ledningar, bytespunkt för kollektivtrafik, bostäder och verksamheter och i den västra delen av Särö centrum.

Projektering av allmän plats, det vill säga gator och gång- och cykelvägar, vatten- och avloppsledningar med mera, kan ske under slutfasen av planarbetet. Utbyggnaden av dessa anläggningar kan påbörjas när detaljplanen vunnit laga kraft. Bytespunkt för kollektivtrafiken är oberoende av detaljplanens fastställelse och kommer att utföras under år 2016.

Exploateringsavtal och avtal om överlåtelse av mark skall godkännas av kommunfullmäktige innan detaljplanen kan antas.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år räknat från det datum då planen vunnit laga kraft.

Under genomförandetiden har fastighetsägaren en garanterad rätt att bygga i enlighet med planen och detaljplanen får inte ändras utan att synnerliga skäl föreligger. Efter genomförandetidens utgång fortsätter planen att gälla, men den kan då ändras eller upphävas utan att fastighetsägaren har rätt till ersättning (för exempelvis förlorad byggrätt).

Markägoförhållanden mm

Fastighetsägare och rättighetshavare framgår av den till detaljplanen hörande fastighetsförteckningen.

Kungsbacka kommun äger fastigheterna Kungsbacka Nötegång 1:91, 1:108 och 9:1 samt Bukärr 1:25 och 1:67.

Huvudmannaskap – allmän plats

Kommunen är huvudman för allmän plats inom planområdet. Det innebär att kommunen ansvarar för utbyggnad och framtida drift och underhåll av allmän plats inom planområdet. Allmänna platser i planen är gator, gång- och cykelväg. Exploatörerna bekostar utbyggnad av anläggningar inom allmän plats, vilket regleras i exploateringsavtal mellan kommunen och exploatörerna.

Trafikverket är huvudman för Västra Särövägen som gränsar till planområdet i norr.

För ledningar av olika slag gäller följande beträffande framtida ägare och driftsansvar:

- Ellevio, före detta Fortum distribution, är ansvarig för elledningar och elleverans.
- Skanova ansvarar för huvudledningar för tele.
- Kungsbacka kommun, förvaltningen för Teknik, ansvarar för huvudledningar för vatten, avlopp och dagvatten fram till anslutningspunkt.

Anläggningar inom kvartersmark

All utbyggnad inom kvartersmark utförs och bekostas av respektive exploatör. Utöver byggande av husen innebär det att exploatören anlägger gator, parkering, ledningar med mera inom kvartersmark. Fastighetsägarna, genom samfällighetsföreningarna, svarar för framtida drift och underhåll av grönytor, parkering, ledningar, vägar med mera inom kvartersmark.

Anläggningar utanför planområdet

Trafikverket har anlagt en ny cirkulationsplats för anslutning till Västra Särövägen.

Avtal

Principavtal har träffats med Solidhus i Kungsbacka AB och Söderberg Utvecklings AB, som reglerar principerna för fördelning av kostnader för åtgärder inom allmän plats samt vem som utför åtgärderna. Avtalen är godkända av kommunstyrelsen.

För att reglera ansvarsförhållanden vid genomförandet av detaljplanen kommer Genomförandeavtal och marköverlåtelseavtal att upprättas med exploatörerna innan antagande av detaljplanen. I avtalen regleras fördelning av kostnader för iordningställande av allmän plats, både inom och i anslutning till planområdet, kostnader för fastighetsbildning, marköverlåtelse och andra åtaganden som exploatören har gentemot kommunen. Avtalen skall godkännas av kommunfullmäktige innan detaljplanen kan antas.

Överenskommelser om fastighetsreglering upprättas mellan kommunen och ägarna till de fastigheter som ingår i planområdet för att säkerställa att kommunen äger all mark inom allmän plats samt att kvartersmarkens användningsgränser överensstämmer med de privatägda fastigheternas gränser.

Marköverlåtelser

Avtal finns med Solidhus i Kungsbacka AB om överlåtelse av kvartersmark för bostäder.

Avtal finns med Söderberg Utvecklings AB om överlåtelse av mark för verksamheter, service och kontor.

Avtalen reglerar villkoren för marköverlåtelserna.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

All fastighetsbildning samt inrättande av eventuella gemensamhetsanläggningar, servitut och ledningsrätt skall vara genomförda innan bygglov beviljas.

Kommunen kommer att överlåta de markområden som kommunen äger och som skall ingå i kvartersmark, se ovan.

Gemensamhetsanläggning kan inrättas för parkeringsytor, grönområde mm inom bostadskvarteret. Omfattningen av gemensamhetsanläggningarna bestäms av exploatören.

Mark ingående i allmän plats

Kommunen äger den mark som ingår i allmän plats för gata och park med mera.

Fastighetsbildning

Genom avstyckning eller fastighetsreglering skapas fastigheter för kvartersmark. Kvartersmarken för bostäder kommer sannolikt att delas upp i ytterligare fastigheter i ett senare skede. Mark som ingår i allmän plats regleras till en av kommunen ägd fastighet. Ytterligare fastighetsregleringar kan komma att aktualiseras för att reglera mark mellan parterna. Kommunen ansöker om fastighetsbildning för att bilda fastigheter för allmän plats samt för kvartersmark som ska överlåtas. Exploatören svarar för och bekostar eventuell ytterligare uppdelning av kvartersmarken i mindre fastigheter.

Gemensamhetsanläggningar

Sannolikt kommer det att bildas gemensamhetsanläggningar för gårdar, grönytor, parkering och kvartersgata för bostäderna. Gemensamhetsanläggningarna förvaltas lämpligast genom bildande av samfällighetsföreningar. Samfällighetsföreningarna är ansvariga för drift och underhåll av de gemensamma anläggningarna.

Det går för närvarande inte att säga vilken omfattning dessa gemensamhetsanläggningar kommer att få eller vilka fastigheter som skall ingå. Kommunen bedöms inte ha något behov av att delta i dessa gemensamhetsanläggningar. Exploatören svarar för bildande av gemensamhetsanläggningar för bostadskvarteren.

Servitut och ledningsrätt

Servitut eller ledningsrätt skall upplåtas för befintliga och nya allmänna ledningar inom område markerat med **u** på plankartan.

Ny transformatorstation/ kopplingsstation lokaliseras inom området och tryggas med ledningsrätt.

Ansökan om lantmäteriförrättning

Kommunen ansöker om lantmäteriförrättning för att bilda fastigheter enligt detaljplanen innan överlåtelse sker.

Förrättningskostnader för att dela upp bostadskvarteret i mindre enheter bekostas av exploatören. Där gemensamhetsanläggningar inrättas svarar de deltagande fastigheterna för lantmäterikostnaderna.

TEKNISKA FRÅGOR

Trafik

Tillfart till planområdet sker från norr via två tillfarter från Västra Särövägen. Trafikmatning inom området sker via en ny huvudgata mellan de båda infarterna på Västra Särövägen. Trafikmatning inom bostadskvarteret sker via en ny lokalgata i nordsydlig riktning inom kvartersmark. Vändplats ska utföras.

Kommunen, genom förvaltningen för Teknik, skall förvalta gator på allmän plats.

Exploatören ansvarar för anläggande och drift av kvartersgator inom bostadskvarteret som senare överläts till en samfällighetsförening.

Gång- och cykelvägar

Inom området kommer en gång- och cykelväg att anläggas längs med den nya huvudgatan genom området. Gång- och cykelvägen kommer att ingå i allmän plats.

Parkering

Parkeringsbehov skall lösas inom respektive fastighet på kvartersmark eller i gemensamhetsanläggning inom kvartersmark. Några besöksparkeringar lokaliseras till huvudgatan.

Kollektivtrafik

Befintlig busshållplats flyttas och en ny bytespunkt för bussar byggs ut. Nytt läge för hållplatsen illustreras i planförslaget. Åtgärden utförs av förvaltningen för Teknik och bekostas inom ramen för det Västsvenska paketet.

Vatten och avlopp

Förvaltningen för Teknik skall äga och ha driftsansvar för allmänna ledningar. Övriga ledningar på kvartersmark skall ägas och skötas av fastighetsägarna.

Dricks- och spillvattenanslutning kan ske till allmänt ledningsnät som byggs ut i kvartersgatan eller till befintligt ledningsnät. Anslutningspunkt anvisas vid respektive fastighetsgräns.

Anläggningsavgifter för vatten och avlopp kommer att tas ut enligt vid anslutningstillfället gällande taxa.

Dagvatten

Dag- och dräneringsvattnet från området skall i första hand fördröjas, utjämnas och renas innan det avleds till recipient. Dagvattenhanteringen skall följa riktlinjerna i VA- och dagvattenutredning (Ramböll 2015-01-09, rev 2016-04-04). Man bör sträva efter att skapa så stora grönytor som möjligt för infiltration av dagvattnet. Dagvattenavledning för Särö skola kan samordnas med planområdets dagvattensystem.

Förvaltningen för Teknik skall äga och ha driftsansvar för allmänna ledningar.

Materialval för utvändiga ytor bör väljas med omsorg om miljön. Till exempel bör oskyddade ytor av koppar eller zink undvikas för att minska risken för föroreningar i dagvattnet.

Uppvärmning

Fjärrvärmeanslutning kan ske till Ekstas anläggning för fjärrvärme i anslutning till området.

Befintliga ledningar

Planområdet berörs av en befintlig va-ledning genom bostadskvarteret. Ledningen säker-

ställs med u-område och ledningsrätt. Planområdet berörs även av en huvudkabel för tele. Telekabeln är säkerställd med ledningsrätt i u-område. Ledningen kommer eventuellt att läggas om i gång- och cykelvägen i södra delen av planområdet. Ledningsägaren bekostar flytt av ledningen.

Exploator inom verksamhetstomten (Söderberg Utvecklings AB) bekostar flytt av fiberkabel i områdets västra del.

El- och fjärrvärmeledningar

Ellevio skall äga och ha driftsansvar för transformatorstation/kopplingsstation och matningskablar för el fram till anslutningspunkter i de enskilda fastigheterna. Placering av en ny transformatorstation/kopplingsstation provas inom eller i anslutning till planområdet.

Eksta äger och har driftsansvar för den så kallad primärkretsen i fjärrvärmenätet, det vill säga för alla fjärrvärmeledningar fram till och med värmeväxlare i den enskilda fastighetens abonnentcentral.

Teleledningar

Skanova skall äga och ha driftsansvar för telekablar fram till första kopplingspunkt i de enskilda fastigheterna.

Fiber

Anslutning av området med fiber är möjlig. Skanova flyttar befintliga ledningar till nya lokalgatan. Ledningar inom kvartersmark samförläggs med övriga ledningar inom u-område.

Skyddsområden

För befintlig bensinstationen i anslutning till planområdet finns krav på skyddsavstånd, se planbeskrivningens ”Kvalitativ riskbedömning avseende bensinstation” (Cowi 2015-07-01).

Markmiljö

Det har påträffats föroreningar i fyllnadsmassor vid den före detta skolbyggnaden, vilket innebär att det finns ett åtgärdsbehov för fastigheten enligt miljöbalkens upplysningsskyldighet, 10 kap 9§. I resterande delar av området har inga förhöjda halter påträffats och marken kan betraktas som icke förorenad.

Innan byggnation påbörjas skall Exploator genomföra detaljerade markmiljöundersökningar. En anmälan om miljöfarlig verksamhet ska göras till förvaltningen för Miljö & Hälsoskydd senast sex veckor innan man vidtar åtgärder inom förorenade markområden.

Luft och buller

Bullerutredning har utförts.

Geoteknik

Detaljerade geotekniska utredningar utförs av exploatorerna före byggnation av byggnader och andra anläggningar.

Arkeologi

Inga kända fornlämningar finns inom området.

Ekonomiska konsekvenser för kommunen

Utgifter

Fördelning av kostnader för utbyggnad av allmän plats regleras i avtal mellan exploatorerna och kommunen.

Inkomster

Kommunen erhåller intäkter genom markförsäljning till exploatörerna.

Kommunen erhåller inkomster i form av gatukostnadsersättning för del av utgifter för utbyggnad anläggningar inom allmän plats.

Förvaltningen för Teknik erhåller inkomster i form av anslutningsavgifter för vatten och avlopp.

Framtida drift- och underhållskostnader

Förvaltningen för Teknik får ökade drift- och underhållskostnader för allmän plats, lokal-gata, gång- och cykelvägar med mera. Driftskostnaderna är inte beräknade.

Finansiering

Bytespunkt för kollektivtrafiken bekostas av Trafikverket genom Västsvenska paketet.

Planekonomi

Kommunens kostnader för utbyggnad av gator och va-ledningar samt iordningställande av allmän plats, flytt av ledningar, kommer helt/delvis att täckas genom exploateringsbidrag från exploatörerna.

Kommunens kostnader för planläggningen tas ut som planavgift. Plankostnaderna fördelas i förhållande till erhållen ny byggrätt och tas ut i samband med avtal om överlåtelse av mark.

Ekonomiska konsekvenser för exploatörerna/ enskilda fastighetsägare

Exploatörens ekonomiska åtaganden gentemot kommunen kommer att regleras i genomförandesavtal samt avtal om marköverlåtelse.

Avtalen skall godkännas av kommunstyrelsen eller kommunfullmäktige innan detaljplanen antas.

Exploatörernas utgifter:

- Markåtkomst
- Byggnation och andra åtgärder inom kvartersmark på den egna fastigheten, till exempel bostadsbyggnader, verksamhetslokaler, flytt av fiberledning inom verksamhetstomten.
- Kostnader för upprättande av detaljplan, kompletterande utredningar med mera
- Del av kostnader för utbyggnad av allmän plats
- Del av kostnader för projektering av arbeten inom allmän plats, va-ledningar och dagvatten
- Fastighetsbildning
- Anslutningsavgifter för vatten, avlopp, el, tele, uppvärmning med mera

Kungsbacka 2016-04-04, rev 2016-06-22

Inger Gennerud Björsander
Strateg Mark och Exploatering
Kommunledningskontoret



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

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