

ANTAGANDEHANDLING

Antagen 2021-03-18 BN §68

Laga kraft 2021-04-20

Plannamn SP175

Diarienummer 2019-00029

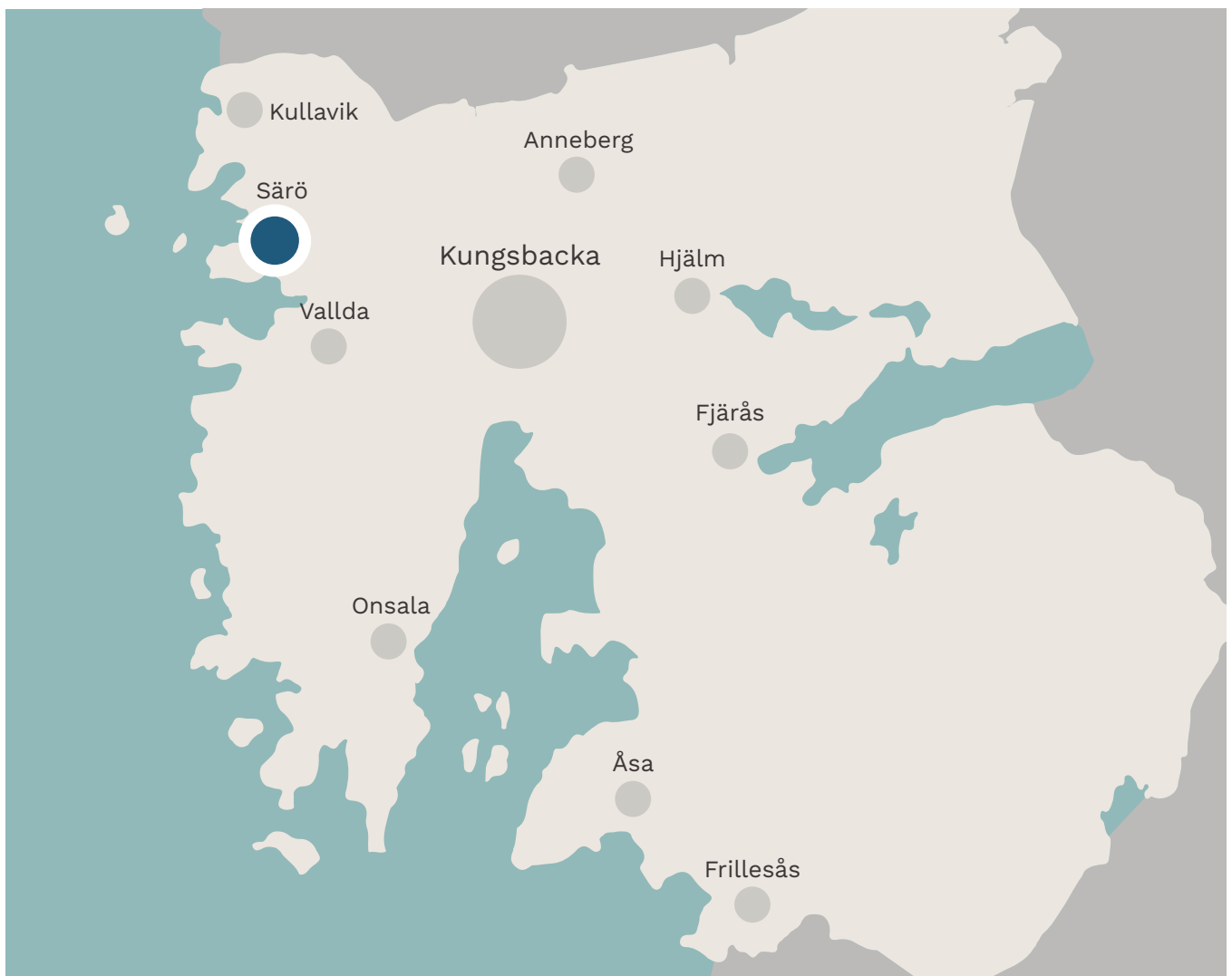


Kungsbacka



Planbeskrivning

Detaljplan för verksamheter inom Nötegång 1:116 i Särö, Kungsbacka kommun



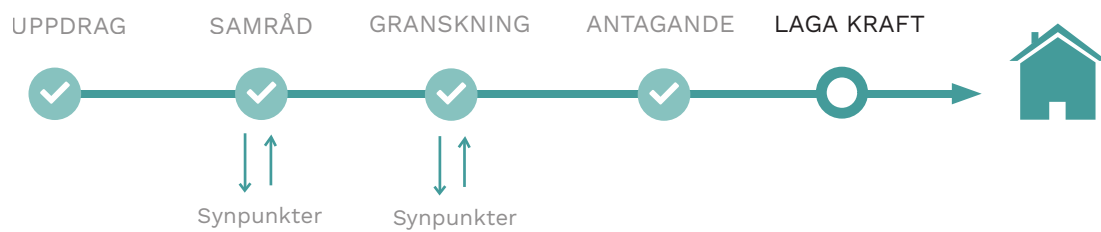
Planbeskrivning för detaljplan för verksamheter inom Nötegång 1:116, Särö

Handlingar:

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

Övrigt framtaget material:

- Miljöutredning, Norconsult 2010-12-14
- Geoteknisk utredning, Norconsult 2014-11-26
- PM trafik för Särö centrum, Ramböll 2016-02-26
- Översiktlig miljöteknisk markundersökning, Norconsult 2015-01-30



Innehåll

Bakgrund	4
Uppdrag	4
Planens syfte och huvuddrag.....	4
Läge, areal och markägförhållanden.....	4
Tidigare ställningstaganden	4
Förutsättningar	6
Natur.....	6
Bebyggelseområden.....	7
Social hållbarhet - nulägesanalys.....	8
Gator och trafik	10
Teknisk försörjning	10
Hälsa och säkerhet	11
Detaljplaneförslaget.....	11
Bebyggelse	12
Gator och trafik	13
Teknisk försörjning	14
Hälsa och säkerhet	14
Nollalternativ	15
Miljökonsekvenser	15
Ekonomiska konsekvenser	16
Sociala konsekvenser	16
Övergripande gestaltungsprinciper för bebyggelse.....	17
Beskrivning av planbestämmelser.....	18
Användning allmän plats	18
Användning av kvartersmark	18
Egenskapsbestämmelser.....	18
Administrativa bestämmelser	19
Inledning.....	20
Organisatoriska frågor	20
Huvudmannaskap och ansvarsfördelning.....	20
Fastighetsrättsliga konsekvenser	21
Avtal	22
Tekniska frågor	22
Ekonomiska frågor.....	23

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 och sammanlänka funktioner i Särö centrum. Ett planprogram har tagits fram som godkändes av kommunstyrelsen i oktober 2011.

Uppdrag

Byggnadsnämndens arbetsutskott beslutade 2014-09-14 §344 att uppdra åt förvaltningen att upprätta detaljplan/er för centrumutveckling - Särö centrum i Släp inom fastigheterna Nötegång 1:91 med flera. Efter samrådet delades planområdet upp i två områden: väster och öster. Denna planbeskrivning hanterar fastigheten Nötegång 1:116 som ligger inom det östra området.

Planens syfte och huvuddrag

Uppdraget innebär att upprätta och anta en ny detaljplan för fastigheten Nötegång 1:116. Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för detaljhandel och centrumverksamhet. Planområdet ligger i närheten av kollektivtrafik, service och i ett centrumnära läge vilket innebär goda förutsättningar för att skapa verksamhetsmiljöer.

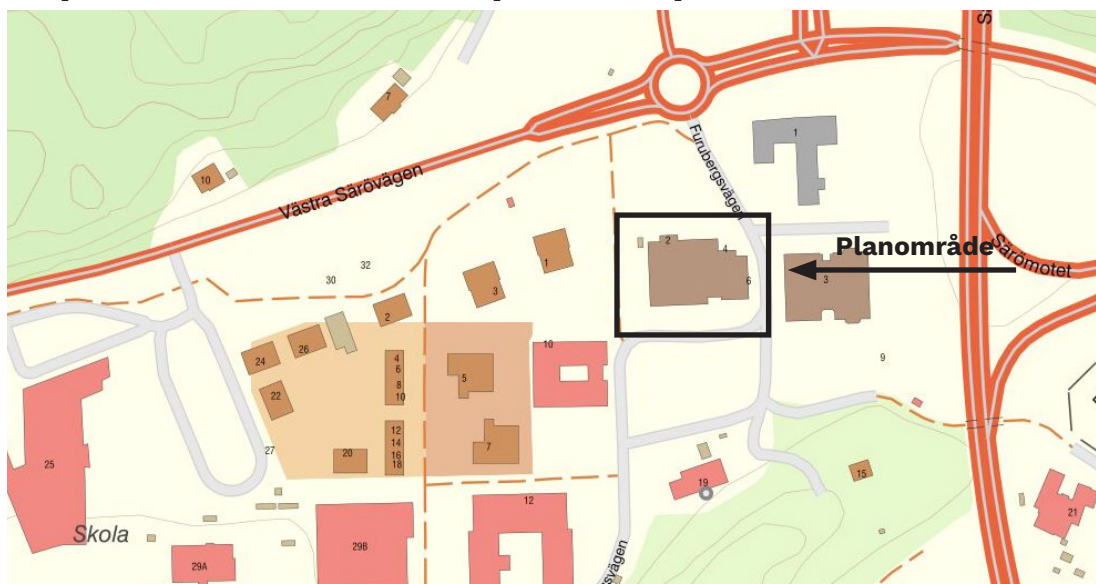
Läge, areal och markägförhållanden

Planområdet ligger i västra Kungsbacka intill Säröleden, väg 158, knappt 10 kilometer väster om Kungsbacka stad. Planområdet är cirka 3 000 kvadratmeter. Marken ägs av JNP-fastighets AB samt Kungsbacka kommun.

Tidigare ställningstaganden

Översiktliga planer

Området ligger inom utvecklingsområdet för Särö-Bukärr i kommunens översiktsplan, antagen av kommunfullmäktige 2006. Inriktningen för utvecklingsområdena är att de ska kompletteras med bostäder, arbetsplatser, service och rekreation. Enligt Fördjupade översiktsplanen för Särö 1999 är det aktuella planområdet utpekad som centrumändamål.



Planprogram

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

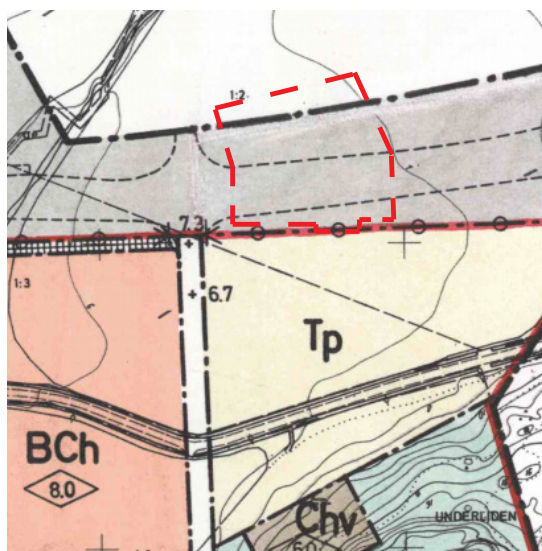
Detaljplaner

Området är beläget inom gällande detaljplan S115, laga kraft 1987-09-17 och består i huvudsak av kvartersmark och ett mindre område för park eller plantering. Fastigheten regleras främst som handelsändamål. Genomförandetiden har löpt ut. Planområdets norra och västra del ligger utanför planlagt område.

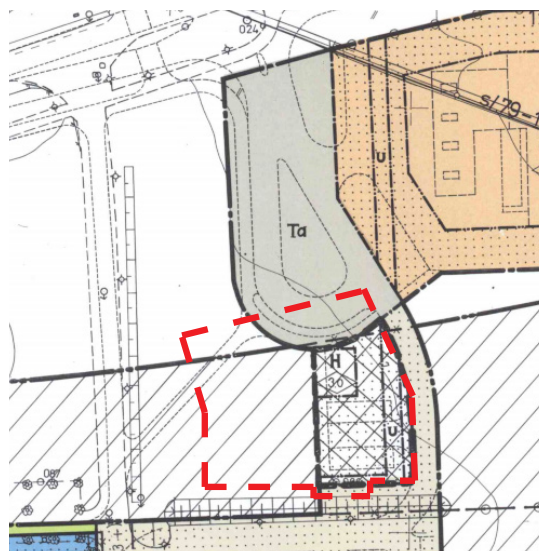
Före detaljplan S115 upprättades så fanns de tidigare gällande detaljplan S83, laga kraft 1973-09-12 och S96, laga kraft 1983-09-28. Genom att titta på dessa planer ser man hur Särö centrum har utvecklats stötvis och har ändrat inriktning.

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

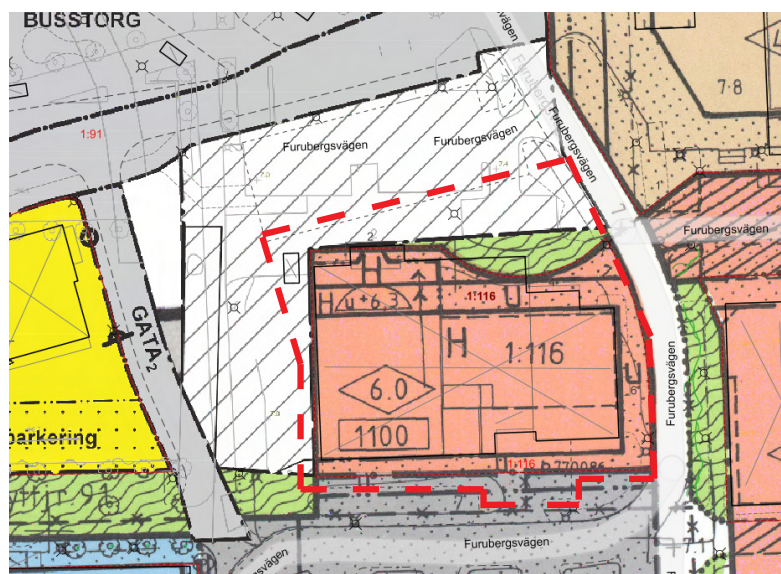
Planändringen S115 föranleddes av utbyggnad av servicebostäder vid äldreboendet. I samband med detta byggdes också Hemköps byggnad, affärshuset och värmecentralen.



S83, 1973-09-13, planområde markerat i rött.



S96, 1983-09-28, planområde markerat i rött.



S115, 1987-09-17, planområde markerat i rött.

Förutsättningar

Natur

Mark och vegetation

Området Särö centrum ligger i Veåns dalgång. I samband med centrums 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.

Planområdet utgörs av hårdgjorda ytor i anslutning till en befintlig byggnad. Markytan inom området är mestadels plan med marknivåer som ligger runt +7,4 meter. Medellutningen är 1:20 eller flackare. Hela centrumområdet sluttar lätt söder ut mot Veån. Området ligger 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.

Landskapsbild och rekreation

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. 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.

De nya bostadskvarteren väster om planområdet varierar i höjd och uttryck för att ge ett livfullt och karaktärsfullt intryck. Våningsantalen varierar mellan två och fem våningar. I anslutning till planområdet består bostadsbebyggelse av punkthus i fyra till fem våningar. Bostadshusen längs huvudgatan är placerade så att ett tydligt, stadsligt gaturum bildas som binder samman centrum.

Riksintressen

Planområdet ligger inom riksintresse för högexploaterad kust, MB kap 3:9 och rörligt friluftsliv, MB kap 3:6.

Förorenad mark

En översiktlig miljöteknisk markundersökning (Norconsult 2015-01-30) har utförts för att undersöka eventuell förekomst av föroreningar i mark i och omkring Särö centrum. Inom det aktuella planområdet har inga förhöjda halter påträffats och kan beaktas som icke förorenat.

Radon

Enligt kommunens kartdatabas ligger planområdet inom normalrisk för radon.

Fornlämningar

Inom planområdet finns inga kända fornminnen/fornlämningar.

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.

Grundvattenytan fluktuerar under året beroende på nederbördsmängd och påverkas lokalt av topografiska-, vegetation- och jordlagerförhållanden. Utifrån undersökningar bedöms den övre grundvattenytan normalt ligga cirka 1-1,5 meter under befintlig markyta.

Bebyggelseområden

Befintlig bebyggelse

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 planområdet ihop med en bensinstation med verkstad, Särömotets affärshus, vårdcentral/apotek, busshållplats, pendelparkering, återvinningsstation, Bukärns äldreboende, en värmecentral och två enbostadshus. Vid den västra tillfarten ligger ett bostadsområde bestående av radhus och flerbostadshus, Särö skola, F-9, två idrottshallar, ett intilliggande idrottstorg samt en konstgränsplan. Längre väster ut ligger två förskolor samt ett nytt äldreboende som blev färdigt under 2020.

Kulturhistoria

Särö centrum, som tidigare benämndes Bukärns 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.

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 Bukärn. Jordbruken har mestadels försvunnit, några finns kvar som har omvandlats till hästgårdar och



fritidshuset har reducerats. Förtätning har skett 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.

Social hållbarhet - nulägesanalys

Mångfald

Invånare och skolelever från hela Särö rör sig dagligen inom planområdet. Den dominerade bostadsformen i Särö består av fristående villor, rad- och parhus. På senare år har detta kompletterats med andra boendeformer såsom ett nytt bostadsområde strax väster om planområdet som består av radhus och flerbostadshus. Upplåtelseformerna på dessa är både hyres- och bostadsrätter. Längre väster ut har ett nytt äldreboende med 80 lägenheter blivit färdigställt under 2020. Särö skolan, F-9 ligger strax väster om planområdet.

Vardagsliv

Idag finns det goda förutsättningar för ett rikt vardagsliv i området. Inom planområdet finns livsmedelsbutiken Hemköp, en pizzeria och ett gym. I anslutning till planområdet ligger det en bensinstation med verkstad, Särömotets affärshus, vårdcentral/apotek, busshållplats, pendelparkering, återvinningsstation och Bukärrs äldreboende. Strax väster om planområdet vid den västra tillfarten ligger Särö skola, två idrottshallar, ett intilliggande idrottstorg samt en konstgräsplan. Längre väster ut ligger två förskolor. Öster om Säröleden finns fotbollsplaner, klubbhus, tennishall samt en förskola.

Trygghet

Den befintliga byggnaden inom planområdet är idag i behov av upprustning. Området kring byggnaden kan upplevas som otryggt då byggnaden i stor utsträckning har slutna fasader



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

och få entréer. Området är dåligt upplyst och kan upplevas som otryggt på kvällar och nätter, då få människor är i rörelse.

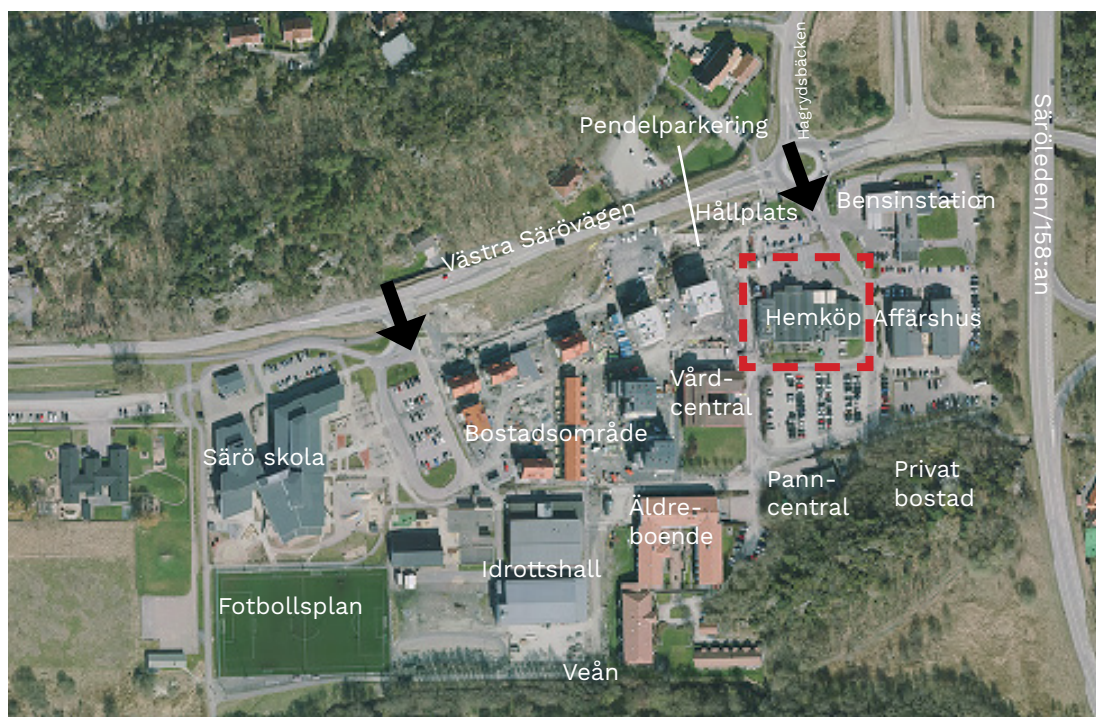
Söder om byggnaden så finns det en större bilparkering som ligger relativt obevakat. Den busshållplats som tidigare skapat ett flöde av människor på baksidan har tagits bort och ersatts med ett resetorg framför byggnaden. Det finns ett gym i byggandens sydöstra del vilket ofta är bemannat vid en stor del av dygnet och som bidrar till trygghet. I anslutning till byggnadens lastzon hanteras avfall från butiken.

Mobilitet

Besökare tar sig till området med bil via Västra Särövägen, med kollektivtrafik, till fots eller med moped eller cykel. En gång- och cykelväg binder samman skolan, det nya bostadsområdet och den kommersiella delen i norr och i söder. Närmaste busshållplats ligger ca 50 meter norr om planområdet, i anslutning till Västra Särövägen. Bytespunkten är utformad med en busslinga och uppställningsplatser för tre bussar. Avstigning sker på en gemensam yta längs busslingan med skärmtak och belysning. Intill hållplatsen finns en pendelparkering för bilar, cyklar och mopeder.

Samvaro

Verksamheterna i byggnaden drar till sig många besökare vilket leder till spontana träffar och sociala kontaktmöjligheter. Inom planområdet så finns det inga naturliga samlingsplatser eller sittytor. Byggnadens entréer leder rätt ut till asfalterade ytor i anslutning till bilparkeringen samt Furubergsvägen öster om området. Det finns inga platser för barn att leka på inom planområdet.



Planområdets läge i Särö centrum (röd linje).

Gator och trafik

Biltrafik

Planområdet i Särö centrum nås med bil från Västra Särövägen, via Furubergsvägen som ansluter till Västra Särövägen i en cirkulationsplats. Västra Särövägen är tillfartsväg för hela Särö-Bukärrsområdet. År 2016 var trafikmängden på Västra Särövägen 4650 fordon/dygn varav 230 fordon var tung trafik vilket motsvarar 5 %.

Den planerade exploateringen på 1 770 kvadratmeter handel bedöms enligt Trafikverket trafikstringsverktyg generera ett tillskott på ca 133 fordon/dygn. Osäkerheten för beräkningen bedöms dock som "medel" och då uträkningen visar på en gångandel på 62% är bedömningen att detta är en underskattning. Enligt PM trafik för Särö centrum, framtaget av Ramböll (2016-02-26) som innefattar även detta planområde visar att kapaciteten i cirkulationsplatsen kommer att vara god utifrån en prognosticerad trafiksituation 2040 och att den skulle klara en fördubbling av trafiken jämfört med beräkningen på 4000 fordon/dygn. Då det redan idag på platsen finns en närbutik om 1 400 kvadratmeter är den sammanfattande bedömningen att exploateringen inte kommer att påverka omgivande vägnät i någon större utsträckning.

Gång- och cykeltrafik

En gång- och cykelväg binder samman skolan, bostadsområdet och den kommersiella delen, från väster till öster.

Parkering

De kommersiella lokalerna ligger på en mindre fastighet. Verksamheternas parkeringsbehov kan inte lösas inom den egna fastigheten. Parkeringsytor finns idag norr och söder om Hemköp samt norr om Särömotets affärshus. Spontanparkering sker även söder om affärshuset. De flesta verksamheter är beroende av parkering på kommunal mark.

Kollektivtrafik

Närmaste busshållplats ligger precis norr om planområdet, i anslutning till Västra Särövägen. Kollektivtrafiken har tagit fördel av det strategiska läget och har idag mycket bra turutbud mot Göteborg och Kungälv och trafikerar av Blå Express och Linje 720. Blå Express trafikerar med halvtimmestrafik mellan kl 05 och 23 och med fyra turer i timmen vid högtrafik. Linje 720 trafikerar med halvtimmestrafik.

Teknisk försörjning

Dagvatten

Planområdet avvattnas idag via en dagvattenledning som mynnar i Skörvallabäcken. Skörvallabäcken har i sin tur sitt utlopp i havet ca 1,4 km nedströms.

Vatten och avlopp

Huvudledningar för kommunalt vatten och avlopp finns i planområdets närhet. Befintlig fastighet är redan ansluten.

Brandvattenförsörjning

Närmaste brandvattenpost ligger ca 90 meter söder om planområdet.

Värme

Hur byggnaderna ska uppvärmas är inte klarlagt. Krav på byggnadernas energianvändning ska följa bestämmelserna enligt BBR (Boverkets byggregler). Energieffektivt byggande förespråkas. Det kan finnas fördelar med samordnad uppvärmning.

El och Tele

Inom området finns ledningar under mark.

Bredband

Anslutningspunkt för bredband finns väster om planområdet.

Avfall

Närmaste återvinningsstation finns 30 meter söder om planområdet.

Hälsa och säkerhet

Buller

Verksamheterna inom planområdet får inte vara störande för omgivande bostadsbebyggelse.

Farligt gods

Planområdet angränsar inte till transportled för farligt gods, däremot är väg 158 reservled för farligt gods. Vägen är utpekad i näringslivs transportnät (NRL) som betyder att vägen är prioriterad för tung transport. Länsstyrelsen i Hallands län har tagit fram riktlinjer för planering av områden i närheten av farligt godsleder (Länsstyrelsen 2011). I riktlinjerna rekommenderas ett avstånd mellan en farligtgodsväg och industri/kontor till 50 meter.

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 bebyggelsens ytterkant till en brandpost inte överstiga 1000 meter.

Detaljplaneförslaget

Områdets läge i förhållande till omkringliggande verksamheter, bostäder, bussterminal och kommunal service gör det lämpligt för en omvandling från enbart handel till både handel och centrumändamål. Fasader mot Västra Särövägen ska utgöra planområdets offentliga entrésida vilket ska beaktas vid gestaltningen.

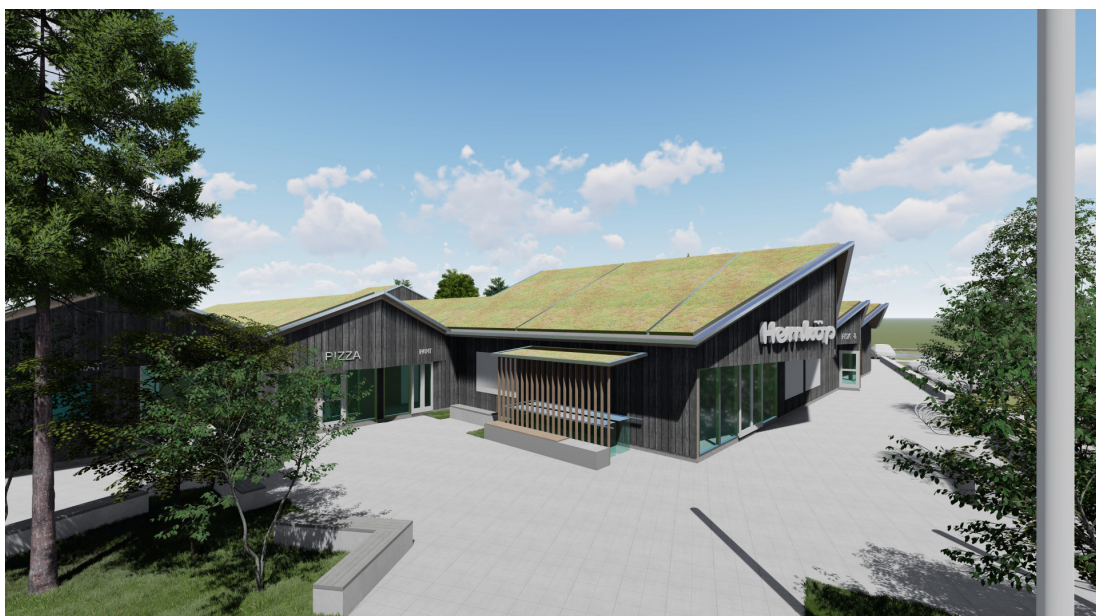
Detaljplanen medger detaljhandel och centrumverksamhet, utom hotell och vandrarhem. Utöver det medger detaljplanen gångväg.

Bebyggelse

Nya bebyggelsens placering och utformning

Detaljplaneförslaget innebär att utöver nuvarande användning även möjliggöra för centrum-verksamhet. Bebyggelsens utformning och omfattning föreslås regleras genom byggnadsarea och en bestämmelse om högsta nockhöjd på 8,0 meter. Största sammanlagda byggnadsarea föreslås vara 1 770 kvm och byggnaden får endast uppföras i ett plan. Användningen inom planområdet kommer att betecknas med C₁ – Centrum, utom hotell och vandrarhem samt H - detaljhandel på plankartan.

Planområdet består huvudsakligen av kvartersmark. Framför byggnaden föreslås en torgyta och som ska upplevas som offentlig och inbjudande. Torgytan får bebyggas med förråd, väderskydd för cyklar, och kundvagnsparkering till en total byggnadsarea om 60 kvadratmeter samt murar till en höjd av 60 centimeter. Här finns det även möjlighet för tillfälliga verksamheter såsom julgransförsäljning, foodtrucks och dylikt.

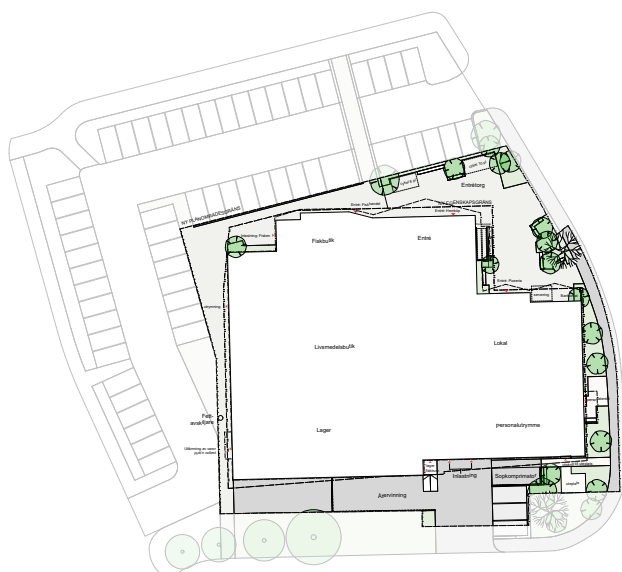


Mark och vegetation

Planförslaget innebär att mark framför de befintliga butikslokaler tas i anspråk för att möjliggöra ny bebyggelse. Ytan som ianspråkstas är idag asfalterad och fyller ingen större funktion.

Förorenad mark

En översiktlig miljöteknisk markundersökning (Norconsult 2015-01-30) har utförts för att undersöka eventuell förekomst av föroreningar i mark i och omkring Särö centrum. Inom det aktuella planområdet har inga förhöjda halter påträffats och kan beaktas som icke förorenat.



Illustrationskarta, Radar arkitektur

Radon

Byggnader som uppförs inom mark med normal radonrisk måste utföras med radonskyddande konstruktioner. Detta säkerställs i bygglovsskedet.

Fornlämningar

Inom planområdet finns inga kända fornminnen/fornlämningar.

Geotekniska förhållanden

Rekommendationerna i de geotekniska utredningarna ska följas.

Trygghet och tillgänglighet

I samband med en upprustning av den befintliga livsmedelsbutiken så bör man öppna upp byggnadens nuvarande slutna fasader och förbättra belysningen inom området. På så vis så kan den upplevda tryggheten öka vilket är viktigt för alla målgrupper och i synnerhet barn. Det är också väsentligt att bygga bort otrygga baksidor och lastplatser, för att minska risken för tillhåll. Ambitionen bör vara att skapa liv och rörelse under större delen av dygnets timmar.

Byggnaden ligger i blickfånget när man kommer in i Särö centrum från Västra Särövägen. Det är viktigt att gestaltningen studeras noga så att området kommer att upplevas som en offentlig plats och som är inbjudande, trygg, tillgänglig och lättorienterad, framför allt när man rör sig till fots eller med cykel inom och kring fastigheten. God belysning och grönska är väsentligt för att skapa en plats där boende och besökare vill befinna sig. Om fler rör sig inom området och antalet ögon som ser en ökar kommer den upplevda tryggheten att förbättras. Området är flackt och utan höga nivåskillnader. Det ska vara lätt för funktionsnedsatta att orientera och röra sig fritt inom området.

Gator och trafik

Biltrafik

Planområdet föreslås angöras via den befintliga cirkulationsplatsen på Västra Särövägen, väg 953 och vidare via Furubergsvägen.

Gång- och cykeltrafik

Planförslaget innebär goda möjligheter att använda de befintliga gång- och cykelvägarna som sträcker sig i både öst-västlig och nord-sydlig riktning.

Parkering

Planförslaget möjliggör för verksamheter med en bruttoarea på 1 770 kvadratmeter. Antal nya parkeringsplatser beräknas till cirka 30 platser för bilar och cirka 30 platser för cyklar. Bilparkering ska i huvudsak lösas genom ett arrendeavtal på kommunens mark. Inom fastigheten kan man ordna ett par parkeringsplatser söder om byggnaden. Parkeringsplatser för cykel ska ordnas i anslutning till entréerna vid byggnadens norra sida.

Kollektivtrafik

Planförslaget innebär att det goda läget med närhet till dagligvaruhandel stärker kollektivtrafikens roll och bärighet.

Teknisk försörjning

Dagvatten

Den befintliga avvattningslösningen kommer att bibehållas. Detaljplanen omfattar ett väldigt begränsat område där markanvändningen i stort sett inte förändras, därför kommer inga nya dagvattenanläggningar att anläggas.

Vatten och avlopp

Området ligger inom verksamhetsområde för vatten och spillvatten. Befintlig fastighet är ansluten till allmänna vatten- och spillvattenledningar. Fastighetsägaren ansvarar för att ledningar inte skadas i samband med eventuell byggnation.

Brandvattenförsörjning

Konventionellt brandvattensystem finns redan utbyggt i området. Körbarhet och tillgänglighet för Räddningstjänstens fordon har beaktats under planarbetet. Detta kontrolleras i bygglovskedet.

Värme

Hur byggnaderna ska uppvärmas är inte klarlagt. Krav på byggnadernas energianvändning ska följa bestämmelserna enligt BBR (Boverkets byggregler). Energieffektivt byggande förespråkas. Det kan finnas fördelar med samordnad uppvärmning.

El, tele och bredband

Planförslaget innebär att u-områden placeras i den södra, östra och den västra delen av planområdet för att möjliggöra åtkomst till befintligt ledningsnät.

Avfall

Planförslaget innebär att avfallshanteringsfordon kan tas sig fram via Furubergsvägen. Erforderliga utrymmen för källsortering av sopor ska finnas inomhus och utomhus. Soporhanteringen ska ske med största hänsyn till miljön samt återvinning av energi och material. Utformningen ska se enligt *Handbok för avfallsutrymmen* (Avfall Sverige, 2009). En fettavskiljare kommer placeras väster om byggnaden för att hantera fett från verksamheten. Fettavskiljare får inte placeras närmare än 3 meter från befintliga ledningar. Återvinning och komprimator bör inhägnas för att minska olägenheter för boende och verksamma i området.

Hälsa och säkerhet

Buller

Förslag till detaljplan medger inte bostäder vilket innebär att störning från omgivande trafikbuller inte bedöms som relevant. Fortsatt butiksverksamhet kan ge upphov till bullerstörningar, så kallat verksamhetsbuller, från till exempel fläktsystem eller lossning och lastning.

Vid ombyggnation bör fläktsystem placeras så att minimal störning uppstår för närboende och detsamma gäller för lastbrygga som bör byggas in. Vad som bör tilläggas är att det inte är fråga om en nylokalisering utan verksamheten finns på platsen idag och anpassningar sker via bygglov och miljötillsyn.

Farligt gods

Planområdet ligger cirka 110 meter från 158:an vilken är reservled för farligt gods. Planområdet ligger därmed längre bort än 100 meter, vilket är bastavståndet för handel som likställs med tätort, i enlighet med riktlinjer för planering av områden i närheten av farligt godsleder (Länstyrelsen 2011). Inom 50 meter från vägen finns inga oeftergivliga och spetsiga föremål. Planområdet ligger på ett behörigt avstånd från leden och risken för att påverkan vid läckage bedöms därmed som liten. För att minimera risken för olyckor får ingen bebyggelse uppföras inom 25 meter från inlastningsplats för drivmedel. För att minimera konsekvenserna av giftiga utsläpp bör luftintag placeras högt på sida som inte vetter mot leden.

Räddningstjänsten

Körbarhet och tillgänglighet för Räddningstjänstens fordon har beaktats under planarbetet.

Detta kontrolleras i bygglovskedet.

Överväganden och konsekvenser

Nollalternativ

Om detaljplanen inte antas kommer utökningen och upprustningen av livsmedelsbutiken och utemiljön kring butiken inte att ske. Området kommer att fortsätta att upplevas som spretigt och otryggt med många slutna fasader. Fler människor kommer att åka längre för att kunna utföra sin dagligvaruhandel istället för att göra den inom sitt närområde.

Miljökonsekvenser

Undersökning

Med stöd av tidigare framtagen miljöutredning (Norconsult 2010) har en undersökning gjorts för att ta reda på om förslaget kan antas medföra betydande miljöpåverkan eller inte. Kommunen ska göra sin bedömning enligt de kriterier som anges i bilaga 4 till förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar. Sammanfattningsvis har undersökningen visat att detaljplanen inte bedöms medföra någon betydande miljöpåverkan.

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

Markförhållanden

Kommunen har tidigare genomfört miljötekniska markundersökningar (Norconsult 2016) för Särö centrum. De markföröreningar som upptäcktes har sanerats inom ramen för angränsande detaljplanarbete.

Trafikrelaterade frågor

Förslag till detaljplan medger inte bostäder vilket innebär att störning från omgivande trafikbuller inte bedöms som relevant. Fortsatt butiksverksamhet kan ge upphov till bullerstörningar från till exempel fläktsystem eller lossning och lastning. Vid ombyggnation bör fläktsystem placeras så att minimal störning uppstår för närboende och lastbrygga bör byggas in.

Hälsa och säkerhet

Nordost om planområdet finns en drivmedelstation. I den riskutredning (Cowi 2015) som genomförts konstateras att avståndet är tillräckligt ur ett säkerhetsperspektiv. Förslag till detaljplan medger inte bostäder vilket minskar risken för annan typ av störningspåverkan från omgivande verksamheter.

Miljökvalitetsnormer för luft, 5 kap miljöbalken

Kungsbacka kommun är medlemmar i Göteborgsregionens luftvårdsprogram och genomför mätningar och beräkningar av luftkvaliteten i Kungsbacka stad. Erfarenhetsmässigt kan bedömningen göras att föreslagen detaljplan i Särö inte riskerar medföra överskridanden av miljökvalitetsnormerna för luftkvalitet.

Miljökvalitetsnormer för yt-och grundvatten, 5 kap miljöbalken

Planrådets dagvatten har primärt ytvattenförekomsten Veån (Skörvallabäcken) som recipient och sekundärt kustvattenförekomsten Skörvallaviken. Veåns ekologiska status bedöms till måttlig och Skörvallavikens ekologiska status bedöms till måttlig. Miljökvalitetsnormerna för de båda vattenförekomsterna är satta till God ekologisk status 2021.

Detaljplaneförslaget innebär mycket små förändringar jämfört med befintlig markanvändning. Detaljplanen bedöms därför inte medföra ökade dagvattenutsläpp eller ge upphov till annat innehåll i dagvattnet, vilket således inte förändrar belastningen på recipienterna och vattenförekomsterna Veån och Skörvallaviken. Med föreslagen dagvattenhantering bedöms påverkan på recipienterna bli liten och detaljplanen bedöms inte försvåra möjligheten att nå miljökvalitetsnormerna.

Påverkan på Natura 2000

Närmaste Natura 2000-område är Sandsjöbacka, cirka 1,3 kilometer öster om planområdet. Föreslagen detaljplan bedöms inte påverka ett Natura 2000-område.

Ekonomiska konsekvenser

Huvudmannaskap

I detaljplanen förslås kommunalt huvudmannaskap för allmän plats.

Sociala konsekvenser

Mångfald

Platsens attraktivitet kan öka genom det som detaljplanen möjliggör. Fler människor skulle kunna befolka området och en större livsmedelsbutik kan bli en målpunkt för både barn och vuxna från hela Särö. Detta kan ge mer liv och rörelse åt centrum under dagtid och bidra till ökad mångfald, då invånare från ett större geografiskt område kan samlas här. Med tillägget av användningen Centrum ger vi även möjlighet för en bredare typ av verksamheter i de övriga lokalerna.

Vardagsliv

Nya verksamheter och en större livsmedelsbutik innebär en större möjlighet för fler att utöva sina dagliga ärenden inom sitt närområde och på så vis stärker närområdet och minska bilberoende när invånare ska utöva sin dagligvaruhandel.

Trygghet

Orienterbarheten i området ökar med en tydligare markerad huvudentré mot torget och parkeringen. Utformningen av torget framför byggnaden ska öka möjligheten till spontana möten i ett småskalig och tryggt centrum. Från busstorget kommer butikernas nya entréer att synas väl och det går tydliga stråk mot byggnadens entréer.

Mobilitet

Planområdet ligger inom cykel- och gångavstånd från bostadsbebyggelse, skola och idrottsverksamheten. Verksamhetsområdet kommer att ligga på ett strategiskt bra läge för kollektivresenärer då området är i anslutning till den nya bussdepån. På så vis kan man minska bilberoendet när invånare ska handla och underlätta barns och ungdomars självständighet.

Samvaro

Med en ny detaljplan skapas det möjlighet för den befintliga livsmedelsbutiken att bygga ut och utveckla sin verksamhet. Ett väl fungerande serviceutbud är väsentligt för platsens utveckling och det är enbart på denna fastighet som kommunen kommer att tillåta livsmedelsförsäljning i Särö centrum. Framför byggnaden kan platsen iordningställas och sittplatser kan ordnas. Det kommer även att finnas möjlighet att ordna tillfälliga händelser såsom julgransförsäljning, foodtrucks och liknande på torgytan norr om byggnaden.

Gestaltungsprinciper

Detaljplanens ambition är att samspela med Särö centrum den västra delen som utformas med en karaktär av småskaligt kommundelcentrum på västkusten. Gestaltning utformas så att tydliga stråk bildas och ser till hela centrumområdet för att ge en samlad bild på ett attraktivt Särö centrum.

Arkitekturen hålls samman med hjälp av storlek, färg och gaturummen. 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.

Övergripande gestaltungsprinciper för bebyggelse

Gestaltungsprinciper ska finna inspiration i Särö som plats i så väl exteriör gestaltning som markbearbetning och val av material, växtlighet med mera. Ambitionen ska vara att skapa en sammanhållen, småskalig och platsanpassad gestaltning och karaktär.

- Fasadmaterial utgörs huvudsakligen av trä.
- Tydliga entréer.
- Lasttagen ska placeras och gestaltas så att de utgör minimal negativ påverkan på hela byggnaden och omgivningen. Återvinning och komprimator bör inhägnas med antingen spalje eller plank.
- Komplementbyggnader anpassas till huvudbyggnadens fasaduttryck. Material- och kulörval står i samklang med övriga områdets utformning.
- Takfot utformas nätt.
- Utemiljön framför bygganden ska upplevas som inbjudande och uppmanas till spontana möten.
- Skyltar ska placeras inom nockhöjd.

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 allmän plats

Med allmän plats avses ett område som i en detaljplan är avsett för ett gemensamt behov och kan till exempel vara en gata, ett torg eller en park.

GÅNG	Gång	Användningen möjliggör för gångväg. Syftet med användningen är att fortsatt möjliggöra för ett gångstråk längs med Furubergsvägen.
------	------	--

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.

H	Detaljhandel	Detaljhandel. Syftet med användningen är att möjliggöra för detaljhandel likt livsmedelsbutik.
C _I	Centrum	Centrum, utom hotell och vandrarhem. Syftar till att skapa möjlighet för centrumverksamhet undantaget hotell och vandrar hem då denna typ av verksamhet inte anses vara lämplig på platsen.

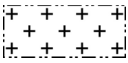
Egenskapsbestämmelser

Kvartersmark

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

e ₁	Utnyttjandegrad	Största tillåtna exploatering är 1 770 kvadratmeter byggnadsarea. Syftet med bestämmelsen är att se till att fastigheten inte exploateras i allt för hög grad med anledning av dess begränsade omfattning.
----------------	-----------------	--

	Placering	Marken får inte föreses med byggnad. Syftet med bestämmelsen är dels att säkra upp att byggnader inte placeras över ledningar och dels att säkra upp att byggnad inte påverkar infrastruktur negativt.
---	-----------	--

	Placering	Marken får förses med förråd, väderskydd för cyklar, och kundvagnsparkering till en total byggnadsarea om 60 kvadratmeter. Varje enskild byggnad får maximalt vara 25 kvadratmeter. Murar får uppföras till en höjd av maximalt 60 centimeter.
---	-----------	--

Syftet med bestämmelsen är att skapa möjlighet för komplementbyggnader till verksamheten inom fastigheten. Genom att begränsa den totala byggnadsarean och byggnaders omfattning säkerställs att platsen upplevs som allmän och inbjudande.

	höjd på byggnader	Högsta nockhöjd i meter. Bestämmelsen reglerar den högsta tillåtna nockhöjden som är satt till 8 meter. Syftet med bestämmelsen är att reglera högsta takkonstruktion.
f ₁	Utformning	Huvudentré ska placeras på byggnadens norra sida. Syftet med bestämmelsen är att se till att entrén till byggnaden vänder sig mot parkeringsytan och torgytan som skapas.
I	Antal våningar	Maximalt en våning får uppföras. Utöver angivet våningsantal får vind eller våning byggas men endast intredas för teknikrum. Syftet med bestämmelsen är att begränsa våningsantalet och inte medföra en för hög exploatering med hänsyn till fastighetens begränsade area och det faktum att tillhörande behov likt parkering inte kan tillgodoses inom den egna fastigheten. Undantaget är teknikutrymmen.
f ₂	Utformning	Skärmtak, takutsprång och liknande utan stöttor får kraga ut över prick- och korsmark. Syftar till att möjliggöra för skärmtak, takutsprång och liknande att kraga ut över prick- och korsmark.
f ₃	Utformning	Komplementbyggnader får uppföras till en nockhöjd om 3,5 meter. Syftet med bestämmelsen är att reglera tillåten nockhöjd på komplementbyggnader och samtidigt möjliggöra för takutsprång och liknande över egenskapsområdet.
e ₂	Utformning	Takvinkel ska vara mellan 20-35 grader. Bestämmelsen syftar till att säkra upp att byggnadens formspråk bibehålls och inte ändras för mycket.

Administrativa bestämmelser

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

U	Underjordiska ledningar	Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar. Syftar till att skydda och möjliggöra åtkomst till ledningsnät. U-område i söder får förses med plank och liknande för att hägna in återvinningsstation och komprimator.
a ₁	Ändrad lovplikt	Bygglov krävs inte för tillfällig uppställning av food trucks och liknande förutsatt att de inte upptar en yta mer än 15 kvadratmeter. Tillfällig uppställning av food truck och liknande uppställning får stå på platsen x dagar i följd. Syftet med bestämmelsen är att underlätta för spontana handelsytor. Vidare begränsas antalet dagar anordningen får stå på platsen med anledning av att den inte ska stå permanent på platsen.

Genomförandebeskrivning

Inledning

Denna del 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:	2:e kvartalet 2020
Granskning:	1:a kvartalet 2021
Godkännande byggnadsnämnden:	1:a kvartalet 2021
Laga kraft:	1-2:a kvartalet 2021

(förutsatt att planen inte överklagas)

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 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.

Markägoförhållanden

Fastighetsägare och rättighetshavare framgår av detaljplanens fastighetsförteckning.

Fastigheten Nötegång 1:116 av JNP Fastighets AB och utgör en större del av planområdet. Fastigheten Nötegång 1:91 ägs av Kungsbacka kommun.

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Anläggningar inom allmän plats

Detaljplanen anger att kommunen är huvudman för allmän plats, vilket innebär att kommunen ansvarar för utbyggnad och framtida drift och underhåll. Allmän plats inom planområdet omfattar område för gångväg (GÅNG). Gångvägen är befintlig och är i gällande plan anlagd inom prickad kvartersmark för Handel. Genom detaljplanen säkras gångvägen och kommunen övertar ansvar för framtida drift och underhåll.

Anläggningar inom kvartersmark

Exploatören ansvarar för utbyggnad av kvartersmark för centrum- samt detaljhandelsändamål vad avser utförande, kostnader samt framtida drift och underhåll. Ansvaret omfattar samtliga anläggningar inom kvartersmark.

Fastighetsrättsliga konsekvenser

Mark ingående i allmän plats

Detaljplanen medför en rättighet och skyldighet för kommunen att lösa in den mark som utgör allmän plats med kommunalt huvudmannaskap.

Del av fastigheten Nötegång 1:116, ca 65 kvadratmeter, tas i anspråk för allmän plats GÅNG och ska regleras till fastigheten Nötegång 1:91.

Fastighetsbildning

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

Genomförandet av planen kommer att innebära krav på att fastighetsreglering genomförs. Exploatörens mark som i detaljplanen planläggs som allmän plats ska regleras till kommunen och kommunal mark som planläggs som kvartersmark ska regleras till exploatören.

All nödvändig fastighetsbildning i enlighet med detaljplanen ska vara genomförd innan bygglov kan beviljas.

Fastighetsrättsliga konsekvenser

Fastighet	Erhåller mark	Avstår mark	Markanvändning
Nötegång 1:9		Ca 730 kvm	Kvartersmark centrum och handel
Nötegång 1:9	Ca 65 kvm		Allmän plats, gång
Nötegång 1:116		Ca 65 kvm	Nötegång 1:9
Nötegång 1:116	Ca 730 kvm		Kvartersmark centrum och handel

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 lantmäterimyndigheten.

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.

Kommunen innehar ett avtalsservitut inom Nötegång 1:91 för en befintlig dagvattenledning som ligger öster om fastigheten Nötegång 1:116. Ledningen ligger inom blivande kvartersmark och som i genomförandet av detaljplanen kommer att regleras till exploatörens fastighet. Rättigheten för ledningen ska bestå efter att fastighetsregleringen är genomförd.

I det fall exploatören, i överenskommelse med kommunen, behöver placera någon del av anläggning för fettavskiljare inom kommunal mark kan ett avtalsservitut komma att tecknas för detta ändamål.

Ledningsrätt

I detaljplanen finns reservat för underjordiska allmänna ledningar (u-område). Ledningar inom u-område kan upplåtas med ledningsrätt.

Det huvudsakliga syftet med u-området är att säkerställa utrymme för befintliga VA-ledningar inom planområdet, men även nya allmänna ledningar kan komma att anläggas där. Inom u-området i söder har kommunen ledningsrätt för befintliga VA-ledningar (vatten, spill och dagvatten).

Ledningsägare är skyldiga att bevaka sina rättigheter och samråda med exploatören angående projektets påverkan på ledningarna. Avtal angående omläggning av ledningar bör tecknas mellan ledningsägaren och exploatören, innan detaljplanen antas av kommunen, för att säkerställa åtaganden vad gäller kostnader, utförande samt ansökan om ledningsrätt.

Ansökan om lantmäteriförrättning

Kommunen ansvarar för att ansöka om lantmäteriförrättning för erforderliga fastighetsregleringar av allmän platsmark samt kvartersmark. Förrättningskostnaden delas mellan kommunen och exploatören.

Respektive ledningsägare för allmänna ledningar ansvarar för att ansöka om och bekosta lantmäteriförrättning avseende ledningsrätt.

Avtal

Avtal som berörs

Inga befintliga avtal berörs.

Avtal mellan kommunen och exploatör

Avtal om fastighetsreglering kommer att upprättas mellan kommunen och exploatören samt ett arrendeavtal avseende nyttjande av parkeringsplatser på kommunens mark. Avtal för bildande av servitut för fettavskiljare kan också komma att tecknas.

I denna detaljplan bedöms det inte föreligga behov av att teckna exploateringsavtal.

Avtal mellan ledningsägare och exploatör

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.

Tekniska frågor

Parkering

Parkering för bil kan inte lösas inom kvartersmarken och ett arrendeavtal avseende nyttjande av parkeringar på intilliggande kommunal mark kommer att tecknas. Parkering för cykel ska exploatören lösa inom egen fastighet.

Vatten och avlopp

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

Övriga ledningar

Ledningsägare är skyldiga att bevaka sina rättigheter och samråda med exploatören angående projektets påverkan på ledningarna. Avtal angående omläggning av ledningar bör tecknas mellan ledningsägaren och exploatören, innan detaljplanen antas av kommunen, för att säkerställa åtaganden vad gäller kostnader, utförande samt ansökan om ledningsrätt.

El

Ellevio AB har en befintlig elledning inom planområdet. Ledningen bedöms inte påverkas av detaljplanen.

Tele och fiber

Skanova AB har en teleledning inom planområdet. Ledningen är idagsläget överbyggd av befintlig butik. Om ledningsägaren ser behov av det kan ledningen flyttas i samband med nybyggnationen. Eventuella rättigheter och avtalsvillkor styr ansvar och kostnadsfördelning mellan ledningshavare och fastighetsägare vid eventuell ledningsflytt.

Ekonomiska frågor

Ekonomiska konsekvenser för kommunen

Kommunens investeringsekonomi

Kommunen, genom kommunstyrelsens förvaltning, får utgifter för inlösen av allmän plats samt fastighetsbildning.

Kommunen genom Tekniska förvaltningen får kostnader för anläggande av ny gångbana.

Kommunens drifts- och förvaltningsekonomi

Kommunen genom Tekniska förvaltningen får kostnader för drift och underhåll av befintlig gångbana som övergår till kommunen.

Ekonomiska konsekvenser för exploatören

Exploatören bekostar samtliga åtgärder inom den egna kvartersmarken. Exploatören får vidare utgifter för markförvärv, flytt av belysningsstolpe, bygglov, lantmäteriförrättning, arrendeavgift för parkering och kostnad för skötsel av parkeringsplatser.

Ekonomiska konsekvenser för övriga

Skanova AB

Skanova AB kan få utgifter för eventuell ledningsflytt.



Kungsbacka

Samhällsbyggnadskontoret
Kungsbacka kommun

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