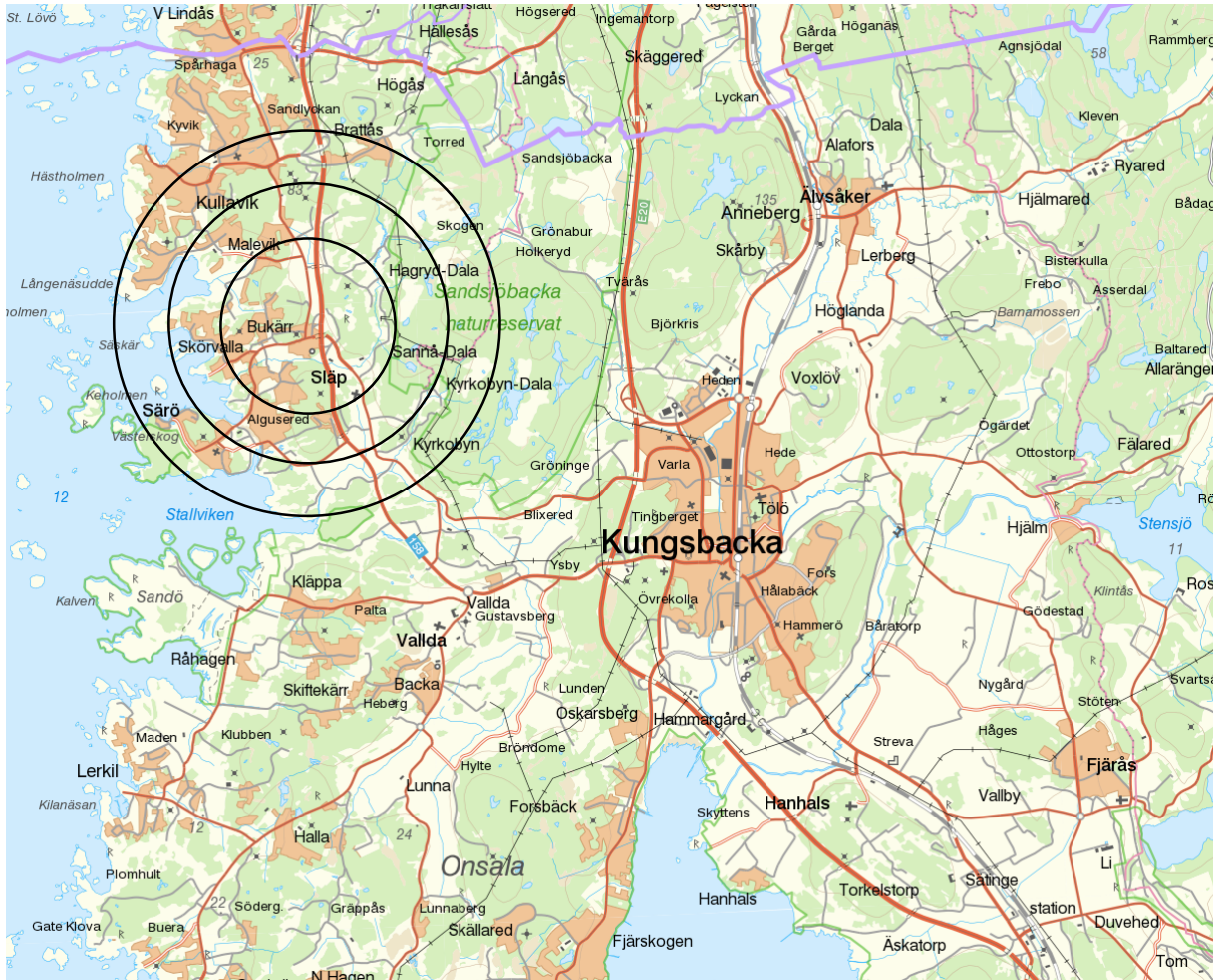




Detaljplan för verksamheter inom Hagryd 1:38 i Släp

Upprättad i oktober, rev april 2018
Laga kraft 2019-04-25

PL/2013:7
SP168

Innehållsförteckning

Bakgrund	4
<i>Förfrågan</i>	4
<i>Uppdrag</i>	4
<i>Planens syfte och huvuddrag</i>	4
<i>Läge, areal och markägförhållanden</i>	4
<i>Tidigare ställningstaganden</i>	5
Förutsättningar och förändringar	6
<i>Natur</i>	6
<i>Bebyggelseområden</i>	9
<i>Gator och trafik</i>	11
<i>Teknisk försörjning</i>	12
<i>Hälsa och säkerhet</i>	14
Överväganden och konsekvenser	15
<i>Nollalternativ</i>	15
<i>Miljökonsekvenser</i>	15
<i>Huvudmannaskap</i>	16
<i>Sociala konsekvenser</i>	17
Genomförandefrågor	19
<i>Organisatoriska frågor</i>	19
<i>Fastighetsrättsliga frågor</i>	20
<i>Tekniska frågor</i>	21
<i>Ekonomiska frågor</i>	21
Medverkande i planarbetet	21

TILLHÖRANDE HANDLINGAR

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

UTREDNINGAR

- Geoteknisk utredning, Norconsult AB 2013-10-21
- Meddelande, Slutförd arkeologisk undersökning, Raä 117:1, Hagryd 1:38, Länsstyrelse-Hallands län, 2015-12-03
- Dagvattenutredning, Norconsult AB 2016-07-01

PROJEKTGRUPP

Maria Malone, Plan & Bygg

Anna Olvén, Mark och Exploatering

Anders Wallergård, Teknik

Bakgrund

Förfrågan

Fastighetsägarna till Hagryd 1:38, Derome Hus AB, har i skrivelse daterad 2012-09-03 begärt planläggning av fastigheten för att möjliggöra industriändamål. I en kompletterande skrivelse, 2015-05-22, meddelade Derome Hus AB att de önskade att detaljplanen även skulle möjliggöra uppförandet av en mindre samlingslokal inom området.

Uppdrag

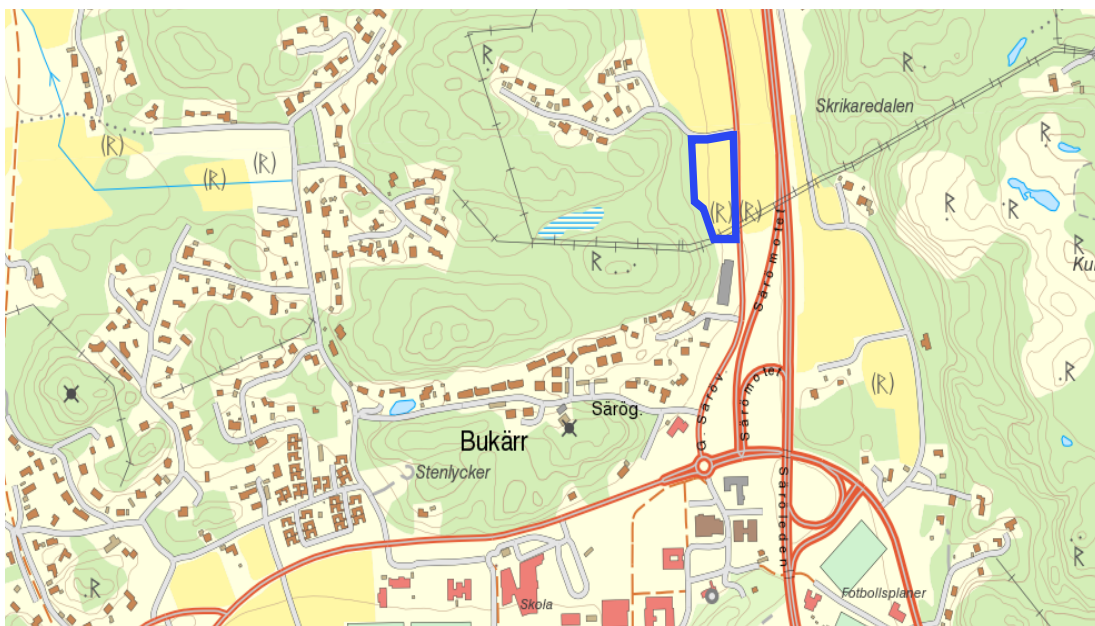
Kommunstyrelsen beslutade 2010-01-22 § 7 att ge byggnadsnämnden i uppdrag att genom planläggning pröva möjligheten att uppföra småskalig industri på fastigheten Hagryd 1:38. Byggnadsnämnden beslutade 2013-03-07 § 66 att uppdra åt förvaltningen att upprätta detaljplan för Hagryd 1:38 i Släp, för att möjliggöra småskalig verksamhet dock inte handel. Kommunstyrelsen beslutade 2015-06-16 § 144 att som tilläggsdirektiv till detaljplanen för Hagryd 1:38 uttala att planen även ska ge möjlighet till etablering av en mindre samlingslokal.

Planens syfte och huvuddrag

Planen syftar till att möjliggöra byggnation av en småskalig verksamhet och en mindre samlingslokal inom Hagryd 1:38 i Släp. Byggnaderna ska placeras på ett genomtänkt sätt anpassade för platsen, med entrén mot Gamla Särövägen. Närheten till Särö centrum kräver visst mått av stadsmässighet, samtidigt som befintliga landskapselement som de höga träden och stenmuren ska bevaras.

Läge, areal och markägförhållanden

Planområdet ligger norr om Särö centrum, väster om Gamla Särövägen strax norr om Särömotet, cirka 1 mil från Kungsbacka centrum. Området består idag av åkermark på cirka 1,2 hektar. Marken är i privat ägo.



Planområdets placering norr om Särö centrum, invid Gamla Särövägen, markering i blått.

Förutsättningar och förändringar

Natur

Mark och vegetation

Planområdet utgörs av öppen åkermark. Direkt väster om området ligger ett naturområde med tät lövskog. Norr och öster om planområdet finns åkermarker. I den västra kanten på planområdet finns en stenmur intill en befintlig gångväg genom skogen. Muren omfattas av biotopskydd.

I öster, på andra sidan Gamla Särövägen, går en mindre bäck med generellt strandskydd. Strandskyddet har upphävts inom planområdet av Länsstyrelsen i Hallands län. Upphävandet av strandskydd beskrivs mer under Överväganden och konsekvenser på sida 13.

Några fynd av skyddade eller skyddsvärda arter har inte hittats i området. Det finns heller inte några kända uppgifter om detta inom området eller dess närhet.

Planförslag

Planförslaget innebär att åkermark tas i anspråk. Stenmuren i väster bevaras och hamnar inom allmän plats Natur.

Landskapsbild och rekreation

Planområdet blir en del av Särö centrum's randbebyggelse och kommer att knyta an till centrumbebyggelsen. Därmed kommer området att fungera som en entré till Särö centrum norrifrån, vilket ställer krav på utformning inom området.



Väster om planområdet finns en stenmur och en gångväg.



Naturmarken väster om området är kuperad och består främst av lövträd.



Planområdet består idag av åkermark. Jordhögarerna kommer av den arkeologiska undersökningen.



Vy mot planområdet från norr varifrån planområdet kommer fungera som en ny entré till Särö.

Planområdet består av odlingsmark och bedöms inte innehålla några högre rekreativvärden som går förlorade vid en planläggning av området.

Det finns inga kommunala lekplatser i närområdet, däremot finns skolgårdar och naturområden som inbjuder till lek. I centrala Särö finns rekreativmöjligheter i form av idrottsplatser, idrottshall och fritidsgård.

Planförslag

Planförslaget innebär att entrén till Särö norrifrån förändras med ny verksamhetsbebyggelse. Byggnadernas skala ska anpassas till landskapets förutsättningar och tålighet, med fokus på den angränsande skogens höjd, nivåskillnader samt närliggande bebyggelse.

Kontorsdelen av verksamhetslokalen planeras ha ett stadsmässigt intryck med fasader utformade med tegelröda nyanser samt större glaspartier mot Gamla Särövägen. Detta markerar på så sätt att centrum närmar sig, samtidigt som det ger en koppling till den lantliga karaktären i närområdet.

Förorenad mark

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

Radon

Enligt kommunens kartdatabas ligger området inom låg- till normalriskområde för radon.

Fornlämningar

Inom planområdet finns fornlämningar. En arkeologisk undersökning har tagits fram för området (Riksantikvarieämbetet 2015-11-06). Vid undersökningen påträffades lämningar från bronsåldern och järnåldern, bland annat tre vattenrännor, kokgropar, keramik och slagen flinta. I en underrättelse från Länsstyrelsen i Hallands län, 2015-12-03, meddelades att då undersökningen är slutförd finns inga hinder längre ur arkeologisk synpunkt att området tas i anspråk för avsett ändamål.

Geotekniska förhållanden

I samband med detaljplanen har en geoteknisk utredning tagits fram (Norconsult AB 2013-10-21). Jordlagren inom området består i huvudsak av lera under ett lager med mulljord. Djup till fast botten uppmättes till mellan 1-17 meter, med de djupaste lagren lera mot vägen i öster och de grunda lerdjupen mot skogen i väster. Grundvattenytan bedöms under stora delar av året vara 1-3 meter under befintlig markyta.

Inom delar av området är leran mycket lös, vilket innebär att den kan vara mycket sättningsbenägen.

Marknivån i området varierar från cirka +17,3 meter över havet i väster till cirka +13,3 i öster.

Enligt den geotekniska utredningen bedöms stabiliteten inom planområdet vara tillfredsställande för framtida exploatering under förutsättning att marken inom aktuellt område inte belastas med mer än 40 kPa. Dock kan markbelastningar av den storleken ge stora konsolideringssättningar som följd av den lösa leran.

Grundläggning av planerade byggnader och övriga anläggningar inom planområdet rekommenderas att utföras på pålar/plintar. Lätta och sättningsstålga byggnader som förråd kan preliminärt grundläggas direkt på platta på mark.



Bostäderna i anslutning till planområdet består främst av enbostadshus med träfasader.



Befintlig verksamhet söder om planområdet med en grå plåtfasad.

Kompletterande geoteknisk undersökning rekommenderas att utföras vid detaljprojektering för att bedöma lerans sättningsegenskaper samt slutlig dimensionering av grundläggning och eventuell schakt.

Planförslag

Rekommendationerna i den geotekniska utredningen ska följas.

Bebyggelseområden

Befintlig bebyggelse

Planområdet är idag obebyggt. I söder angränsar området till en industrifastighet med en verksamhetslokal för flera olika verksamheter, bland annat däckverksamhet. Väster och nordväst om planområdet ligger bostadsområden med främst villor, men även en del radhus och mindre flerbostadshus. Se bilder på föregående sida.

Kommersiell och kommunal service

I Särö centrum, cirka 500 meter söder om planområdet, finns viss service i form av bland annat mataffär, restauranger och vårdcentral.

Nya bebyggelsens placering och utformning

Närheten till Särö centrum ställer krav på gestaltningen. Planområdet ska signalera att Särö centrum närmar sig, vilket kräver en viss grad av stadsmässighet. Samtidigt behöver omgivande åkerlandskap tas hänsyn till.



Planen möjliggör att 40 % av fastigheten kan bebyggas, vilket ungefär motsvarar bebyggelsen i bilden till höger där verksamhetslokalen utgör cirka 3 500 m². I ett första läge är det dock en lägre exploatering om cirka 2 600 m² verksamhetslokal som är aktuell, i enlighet med illustrationen till vänster. Samlingslokalen placeras i söder.



Förslag på utformning av ny verksamhetsbebyggelse med kontorsdel mot Gamla Särövägen.

Området planeras med utgångspunkten att skapa ett samband mellan den nya bebyggelsen, närliggande bebyggelse samt det omgivande landskapet. Genom att studera volymer, färgsättning, formspråk och placering kan detta säkerställas. Eftersom byggnaden får stöd i landskapet genom bakomliggande skogsparti och det storskaliga landskapet anses en nockhöjd på +27,5 meter över nollplanet, vilket motsvarar cirka 12 meter hög byggnad, lämplig inom planområdet.

Verksamhetslokalen ska ha entrén och kontorsdelen mot Gamla Särövägen, för att skapa en mer stadsmässig entré till Särö centrum norr ifrån. Verksamhetslokalen föreslås utformas med fasader i tegelröda nyanser, där minst hälften av fasaden mot Gamla Särövägen ska utgöras av glas. Anpassning till gestaltungsprogram för Särö centrum för att skapa ett samlat intryck. Detta säkerställs med planbestämmelser. Byggnaden planeras utformas med skärmtegel i olika röda nyanser för att skapa liv i ytan.

Samlingslokalen tillåts vara maximalt 400 m² stor med en nockhöjd på +22,5 meter över nollplanet, vilket motsvarar cirka 6 meter. Färgsättningen på samlingslokalen ska harmoniera med verksamhetslokalen.

Planen möjliggör att 40 % av fastigheten bebyggs, vilket motsvarar knappt 3 900 m².

brick red	amber
ruby red	rosé
carmine red	bright red

Färgpalett över föreslaget skärmtegel.

Byggnader tillåts placeras minst 3 meter från naturmarken i väster, vilket motsvarar 4 meter till diket som avvattnar naturområdet i väster. Mot naturområdet i norr som skiljer av planområdet mot Gärdebacksvägen får byggnader inte placeras närmre än 4 meter. Mot cykelvägen längs Gamla Särövägen får byggnader inte placeras närmre än runt 4 meter. Även i söder, mot befintlig industritomt, regleras byggrätten så att byggnad inte får uppföras närmre än 4 meter från fastighetsgränsen.

Trygghet och tillgänglighet

Området ska kännas tryggt och säkert att ta sig till och vistas i. Trygghet är att kunna röra sig i och kring sin bostad utan att uppleva sociala eller fysiska begränsningar. Området ligger i nära anslutning till befintlig bebyggelse med tillgång till offentlig och kommersiell service via gång- och cykelvägnätet.

Området är relativt flackt vilket gör att tillgängligheten för personer med nedsatt rörelseförmåga är god.

Planförslag

Bebyggelsens publika entré vetter mot Gamla Särövägen för att skapa en trygghet främst för de som rör sig på gång- och cykelvägen.

Gång- och cykelvägen längs Gamla Särövägen har belysning, vilket gör att det även kvällstid går att röra sig tryggt till och från området till fots och med cykel.

Tillgängligheten till fastigheten och de nya verksamheterna kommer att behandlas i detalj under bygglovsskedet.

I samband med en exploatering av området bör även en god belysning inom området säkerställas för att skapa en trygg och säker plats.

Gator och trafik

Biltrafik

Planområdet har ett bra transportläge utifrån närheten till Gamla Särövägen och väg 158, Särövägen. Trafikflödet på Gamla Särövägen mättes 2004 av Trafikverket till cirka 3000 fordon per årsdygnstrafik, varav cirka 4 % utgjordes av tung trafik. Jämfört med en tidigare genomförd mätning på Gamla Särövägen hade trafikflödet minskat något, varpå ingen uppräkning anses behövas. Trafikverket är väghållare för både Gamla Särövägen och Särövägen.

Planförslag

Planområdet föreslås angöras via en infart från Gamla Särövägen vid planområdets södra del vilket möjliggör samutnyttjande för både den nya verksamhetstomten, samlingslokalen och befintlig verksamhet söder om planområdet. Befintlig verksamhet i söder har behov av två in- och utfarter och har idag en planstridig utfart som kommer att stängas i och med anläggande av ny in-/utfart.

Verksamheten planeras ha 10-12 anställda och generera 5 mindre lastbilar per dag.

Samlingslokalen förväntas alstra 25 bilar/kväll förutom söndagar då det förväntas komma 50-60 bilar till området.

Gång- och cykeltrafik

Längs med Gamla Särövägen började en gång- och cykelväg byggas under 2016, med färdigställande under sommaren 2017. Gång- och cykelvägen förbinder planområdet med Särö centrum i söder och befintlig cykelväg cirka 600 meter norrut längs med Gamla Särövägen, vilket även ger en förbindelse till Sverigeleden.

En grusad gång- och cykelväg går strax väster om planområdet genom skogen. Vägen är idag belyst, men belysningen kommer att rivas i samband med att den nya belysta gång- och cykelvägen utmed Gamla Särövägen färdigställs.

Planförslag

Gång- och cykelvägen längs Gamla Särögatan blir planenlig genom detaljplanen. Inom området som betecknas VÄG inom planområdet så ingår förutom gång- och cykelvägen även dikesytor för avrinning av Gamla Särövägen.

Parkeringen

Verksamheternas parkeringsbehov ska lösas inom den egna fastigheten.

Planförslag

Verksamheten förväntas ha 10-12 anställda i ett första skede, med möjlig utökning i framtiden.

Samlingslokalen planeras ha cirka 100 besökare/kväll, med dubbelt antal på söndagar. Då många samåker förväntas det resultera i cirka 25 bilar en vanlig kväll och som mest 50-60 bilar på söndagar. För att lösa tillräckligt många parkeringsplatser för sammankomsterna kommer parkeringen att samordnas mellan verksamheten och samlingslokalen. På sikt planeras en ny samlingslokal i annat läge i kommunen vilket kommer resultera i färre besökare till samlingslokalen inom planområdet. Det leder till att det i snitt istället kommer vara 40-50 besökare till lokalen och vid enstaka tillfällen upp till 100 besökare. Verksamheten och samlingslokalen kommer då inte längre behöva samordna parkeringen. Inom samlingslokalens fastighet bedöms det därför behövas 25 parkeringsplatser för att klara av parkeringsbehovet en vanlig kväll den första tiden samt det maximala besöksantalet för framtiden. Innan verksamhetslokalen byggs ut mot norr är det möjligt att ha parkering på reservtytor inom verksamhetens område. Cykelparkering i erforderlig omfattning anordnas inom kvarterstermarken, företrädesvis i direkt anslutning till samlingslokalen och verksamhetslokalens entréer.

Kollektivtrafik

Närmaste busshållplats ligger cirka 500 meter från planområdet, i Särö centrum. Hållplatsen heter Särögården och trafikeras av Blå Express mellan Särö - Göteborg - Gråbo och linje 720 mellan centrala Kungsbacka och Kullavik. Turtätheten är god.

Teknisk försörjning

Dagvatten

I samband med detaljplanen har en dagvattenutredning tagits fram (Norconsult AB, 2016-07-01). Planområdet avvattnas idag via ett dike i öster längs Gamla Särövägen som leds via ledningar till Veån (Skörvallabäcken). Veån mynnar ut i Skörvallaviken norr om Särö. I väst avgränsas planområdet av en stenmur. Strax öster om muren finns ett befintligt dike som fungerar som ett avskärande dike mot skogsområdet västerut.

Planförslag

Planförslaget innebär att dagvattenflödet kommer att öka då de hårdgjorda ytorna i området ökar. Dagvattenutredningen föreslår att takdagvatten fördröjs i täta dagvattenkassetter och att dagvattnet från markytan avrinner mot makadamdiken där dagvattnet fördröjs och renas innan det leds till det befintliga diket väster om Gamla Särövägen som Trafikverket ansvarar för.

Om Trafikverket inte tillåter att dagvattnet avleds till föreslaget dike är alternativet att dagvattnet avleds till diket Hagryd S:11 på andra sidan Gamla Särövägen. För att en sådan avledning ska vara möjlig behöver Gamla Särövägen korsas med en ledning som därefter leds över grannfastighetens mark till diket. Ledningssträckan kommer i det fallet att korsa

befintliga el-, spill- och vattenledningar vilket kan innebära svårigheter vid schakt och höjdsättning av ledningen. Dessutom skulle en sådan alternativ lösning innebära större kostnader i form av material, arbetsinsats och servitut.

Föreslagna dagvattenlösningar kan kompletteras med andra lokala omhändertaganden av dagvattenlösningar, så som genomsläpplig beläggning, anläggande av träd och gröna öar. Om dessa implementeras skulle den erforderliga magasinvolymen i dagvattenkassetter och makadamdiken kunna minskas.

För att säkerställa en god dagvattensituation är det viktigt att det avskärande diket i västra delen av planområdet är kvar. Diket bör breddas och även få en ny sträckning längs planområdesgränsen i söder, så att diket kan sammankopplas med det befintliga diket vid Gamla Särövägen. Utrymme finns i detaljplanen för en breddning av diket.

Då planförslaget innebär många parkeringsytor och stora körytor bör rening i form av till exempel oljeavskiljare installeras.

Fastigheten bör dimensioneras så att marköversvämningar med skador på byggnader sker mer sällan än vart 100:e år. Utredningen anger att tillräcklig lutning från byggnaderna måste ges för att förhindra att yt- eller dagvatten rinner i byggnader vid kraftiga regn.

En anmälan om dagvattenanläggning ska skickas till Miljö & Hälsoskydd i god tid före byggstart och det är viktigt att hela dagvattensystemet löses under både byggtiden och utnyttjandetiden, och att fördröjning och renande av dagvatten sker så nära källan som möjligt.

Vatten och avlopp

Huvudledningar för kommunalt vatten och avlopp finns i direkt anslutning till området. Vattenledningen löper delvis inom planområdet, längs med den östra plangränsen där ny gång- och cykelväg kommer anläggas. Kapaciteten på ledningarna är tillräcklig för att ansluta till planområdet. För varje fastighet ska anslutningsavgift betalas enligt den taxa som gäller vid anslutningstillfället. Lägsta normala vattentryck i förbindelsepunkt motsvarar +66 m i RH2000. Om högre tryck önskas får detta ombesörjas inom respektive fastighet.

Planförslag

Området kan anslutas till kommunalt dricks- och spillvatten. Ett u-område läggs in i nordöstra delen av planområdet för att säkerställa befintlig spillvattenledning som korsar planområdet. Dessutom läggs ett u-område i planens södra del för att möjliggöra en ny vattenledning korsande verksamhetslokalens fastighet till samlingslokalens framtida fastighet.

Brandvattenförsörjning

Inom tätbebyggt område anger Räddningstjänsten att avståndet mellan brandposter maximalt bör uppgå till 150 meter. Närmsta brandposter finns där Gärdebacksvägen delar sig, cirka 80 meter från planområdets nordvästra hörn, samt på motsatta sidan av Gamla Särövägen, cirka 80 meter från planområdets sydöstra hörn.

Värme

Hur byggnaderna ska värmas upp regleras inte i detaljplan. Krav på byggnadernas energianvändning ska följa bestämmelserna enligt BBR (Boverkets byggregler).

El och Tele

I samband med att den nya gång- och cykelvägen byggdes utmed Gamla Särövägen togs den tidigare luftledningen bort och är ersatt av markförlagd ledning utanför planområdet.

Planförslag

Planområdet kan anslutas till ledningsnätet.

Bredband

I samband med att den nya gång- och cykelvägen byggdes 2017 utmed Gamla Särövägen drogs ledningar för fiber från Kungsbacka Bredband i cykelvägen.

Avfall

Erforderliga utrymmen för källsortering av sopor ska finnas. Sophanteringen ska ske med största hänsyn till miljön samt återvinning av energi och material. Utformningen ska ske enligt *Handbok för avfallsutrymmen* (Avfall Sverige, 2009).

Närmaste återvinningsstation finns i centrala Särö cirka 500 meter söder om planområdet.

Hälsa och säkerhet

Buller

Höga bullernivåer genereras från Gamla Särövägen och väg 158. För kontor och verksamhetslokaler finns inga riktvärden för trafikbuller vid fasad. Verksamheterna inom planområdet får inte vara störande för omgivande bostadsbebyggelse.

Planförslag

Reglering av bullernivåerna inomhus sker i bygglovsskedet.

Farligt gods

Planområdet angränsar inte till transportled för farligt gods.

Räddningstjänsten

Tillgängligheten för Räddningstjänstens fordon till och inom planområdet ska finnas.

Planförslag

Körbarhet och tillgänglighet för Räddningstjänstens fordon har beaktats under planarbetet. Detta kontrolleras i bygglovsskedet.

Överväganden och konsekvenser

Nollalternativ

Om detaljplanen inte vinner laga kraft kommer området inte bebyggas med ny verksamhetslokal och en samlingslokal, utan marken kommer fortsatt bestå av åkermark och inga nya arbetstillfällen skapas.

Miljökonsekvenser

Behovsbedömning

I samband med detaljplanen har en behovsbedömning tagits fram för att bedöma om planens genomförande kan antas medföra betydande miljöpåverkan och om en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) därmed behöver upprättas. Kommunen har utfört en bedömning enligt de kriterier som anges i bilaga 4 till förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar. Sammanfattningsvis har behovsbedömningen visat att detaljplanen inte bedöms medföra någon betydande miljöpåverkan. Däremot förutsätts rekommendationerna i dagvattenutredningen och den geotekniska utredningen i huvudsak följas.

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

Natur, kulturmiljö & rekreation

Det finns inga kända naturvärden inom området och det finns inga arter inlagda i artportalen från området.

En arkeologisk undersökning har utförts inom planområdet. Då undersökningen är slutförd påverkar inte planförslaget kulturmiljön negativt.

Strandskydd

Bäcken i öster, som är ett biflöde till Veån, som mynnar i Skörvallaviken, omfattas av generellt strandskydd om 100 meter enligt 7 kap 13-14 §§ MB. Kommunen har till länsstyrelsen ansökt om upphävande av strandskyddet inom planområdet. Bäcken är ett litet vattendrag (omkring 2 meter eller smalare) och bedöms ha liten betydelse för strandskyddets syften. Länsstyrelsen i Hallands län beslutade 2017-08-15 med stöd av 7 kap 18 § miljöbalken att marken inom planområdet inte längre ska omfattas av strandskydd.

Landskapsbild

Landskapsbilden blir förändrad i och med att åkermark bebyggs. Då området kommer fungera som en entré till Särö centrum är det viktigt med byggnadernas utformning.

Markförhållanden

Det finns inga kända markföroreningar i planområdet.

Vattenförhållanden

Planens bedöms inte ge någon påverkan på närliggande vattendrag under förutsättning att en god dagvattenhantering säkerställs.

Trafikrelaterade frågor

Planen bidrar till ett ökat antal fordon på Gamla Särövägen, men bedöms inte påverka angränsande områden i någon större utsträckning då ökningen är så pass begränsad.

Hälsa och säkerhet

Bostadsområdet längs med Gärdebacksvägen ligger till stora delar avskilt från verksamhetsområdet av ett mellanliggande skogsbevuxet höjdparti. Avståndet mellan verksamhetslokal och bostäderna är som minst runt 120 meter, vilket bedöms tillräckligt med hänsyn till hälsa och säkerhet.

Naturresurser

En liten del av en brukad åker tas i anspråk av planen för den nya bebyggelsen. Översiktsplanens avgränsning bör inte ses som exakta linjer, utan ger snarare en hänvisning över hur kommunen ska utvecklas. Den övergripande målsättningen för Särö är att utvecklas med bland annat nya verksamhetsområden, vilket planförslaget bedöms vara förenligt med. Detaljplanen bedöms vara av samhällsintresse som en del i tätortsutvecklingen av Särö och området har flera kvaliteter som motiverar en förändrad markanvändning. Lokaliseringen tar i anspråk jordbruksmark men etableringen är strategisk på så sätt att den samlar etableringar av verksamheter i anslutning till goda transportförbindelser. Dessutom kan nya arbetstillfällen nära Särö centrum stärka orten i fråga om service och möjlighet till hållbart resande med kollektivtrafik. Alternativa lokaliseringar som inte innebär ianspråktagande av jordbruksmark bedöms inte finnas som motsvarar planförslagets strategiska läge.

Miljökvalitetsnormer för luft, 5 kap miljöbalken

Planens genomförande kommer att medföra en viss ökning av fordon i området men denna ökning bedöms som så liten att MKN för utomhusluft kommer även i framtiden att underskridas med god marginal.

Miljökvalitetsnormer för yt-och grundvatten, 5 kap miljöbalken

En dagvattenutredning har tagits fram för området. Utredningen beskriver åtgärder för att fördröja och rena dagvattnet från området. I och med att marken inte längre kommer brukas som åker kommer utsläppen av fosfor och kväve troligen att minska, vilket är positivt för föroreningssituationen i dagvattnet. Zinkhalten väntas fördubblas efter exploatering, men blir betydligt lägre ifall makadamdike anläggs. Med en god dagvattenhantering så bedöms inte vattenmiljöerna påverkas negativt.

Miljömål

Planens genomförande bedöms inte påverka något av miljömålen negativt under förutsättning att en god dagvattenhantering kan säkerställas.

Påverkan på Natura 2000

Planens bedöms inte ge någon negativ påverkan på Natura 2000. Närmaste Natura 2000-område är Sandsjöbacka, cirka 1,3 km öster om planområdet.

Riksintressen

Området ligger inom en kustzon som i sin helhet är av riksintresse och omfattas av särskilda hushållningsbestämmelser enligt 4 kap MB. Riksintresset bedöms inte påverkas negativt eftersom området idag har mycket små värden för det rörliga friluftslivet. En utbyggnad av området kommer inte heller att påtagligt påverka några natur- eller kulturvärden.

Huvudmannaskap

I detaljplanen föreslås enskilt huvudmannaskap.

Kungsbacka kommun har en något säregen uppbyggnad med en liten centralort i förhållande till det höga invånarantalet. Detta har sin förklaring i att kommunens västra delar

under åren exploaterats med omfattande fritidsbebyggelse. Inom kommundelarna Släp, Vallda, Onsala, Åsa och Frillesås finns sammanlagt cirka 500 gällande detaljplaner som till betydande del ursprungligen upprättades för fritidsbebyggelse med enskilt huvudmannaskap för allmänna platser.

I takt med att utbyggnad av kommunala vatten- och avloppsledningar genomförts har dock planerna successivt ändrats för att medge permanentboende. Med hänsyn till det stora antalet gällande planer inom områdena har kommunen inte bedömt det som realistiskt att vare sig ur allmänt eller enskilt intresse påbörja en planeringsprocess i syfte att ta över huvudmannaskapet för allmänna platser.

Mot bakgrund av de befintliga planförhållandena gör kommunen bedömningen att det finns särskilda skäl enligt Plan- och bygglagen 6 kap 26 § att annan än kommunen kan vara huvudman för de allmänna platserna även i de nya planerna som upprättas inom de aktuella kommundelarna.

Sociala konsekvenser

Trygghet och säkerhet

Det är viktigt att skapa en trygg, säker och tillgänglig miljö inom och i anslutning till verksamhetsområdet. En exploatering av arbetsplatser och samlingslokal skapar mer liv och rörelse i området och de olika funktionerna bidrar till att folk rör sig i området både dag- och kvällstid.

Gång- och cykelvägen till området är belyst vilket ger förutsättningar för att det ska kännas tryggt och säkert att röra sig förbi och till verksamheten och samlingslokalen även när det är mörkt ute. I samband med att den nya gång- och cykelvägen längs med Gamla Särövägen har byggts kommer befintlig grusad stig väster om planområdet inte längre ha kvar sin belysning. Det bedöms inte ge någon negativ påverkan på tryggheten i området då det kommer vara möjligt att fortsatt ta sig runt i området kvällstid via den nya gång- och cykelvägen.

Det finns goda förutsättningar för att området ska kännas tryggt i och med att folk kommer röra sig i området både dag- och kvällstid, samt att det kommer vara möjligt att ta sig till området via en upplyst gång- och cykelväg.

Vardagsliv och mobilitet

I och med den nya gång- och cykelvägen och närheten till busshållplats kommer det vara möjligt att ta sig till och från området utan bil, vilket skapar förutsättningar för fler att ta sig till arbetsplatsen och samlingslokalen. Förutsättningarna för barn att ta sig till området på egen hand är goda i och med närheten till Särö centrum varifrån det har anlagts en upplyst gång- och cykelväg. Även till busshållplatsen tar man sig via den nya gång- och cykelvägen.

Det finns goda möjligheter att uträtta vardagsärenden i samband med vistelse i området, eftersom det ligger nära Särö centrums serviceutbud.

I Särö centrum finns idrottsplatser och idrottshall vilket ger möjlighet för rekreation innan eller efter arbetsdagen samt i anslutning till samvaro i samlingslokalen.

Identitet

Området kommer bli en del av Särö centrums identitet då det kommer fungera som en port norrifrån till Särö centrum. Det är därför viktigt att gestaltningen blir en del av Särö centrum för att stärka identiteten i området. Ifall ny verksamhet och samlingslokal förses med stängsel är utformningen av dessa viktig för att förbipasserande inte ska uppleva området som ett främmande inslag eller en barriär.

Mångfald

Närområdet består idag främst av bostäder och en verksamhetslokal. En exploatering av området med fler arbetsplatser och en samlingslokal skulle göra att fler målgrupper kommer använda området vilket är positivt ur mångfaldssynpunkt.

Samvaro

Samlingslokalen skapar en mötesplats för medlemmar i samfälligheten som ska nyttja lokalen. Området kommer ha privat karaktär. Närmaste mötesplats av offentlig karaktär ligger i Särö centrum.

Genomförandefrågor

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

Organisatoriska frågor

Tidplan för planskedet

Planprocessen förväntas följa tidplan enligt nedan:

Q4 2016 Samråd

Q4 2017 Granskning

Q2 2018 Antagande

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

Genomförandetid

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

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

Huvudmannaskap

Kommunen är inte huvudman för allmän plats. Det innebär att ansvar för utförande och drift av allmän plats NATUR inom detaljplanens område åligger fastighetsägarna i området. Fastighetsägarna kan tillsammans bilda en gemensamhetsanläggning som förvaltas av en samfällighetsförening eller direkt av de deltagande fastigheterna. Alternativt införlivas allmän plats i befintlig gemensamhetsanläggning i området. Ägarna av de deltagande fastigheterna har rätt att få allmän plats inom detaljplanens område upplåten till en gemensamhetsanläggning. För allmän plats VÄG är Trafikverket huvudman och ansvarar för utförande, drift och underhåll.

Avtal

Exploatören har undertecknat plankostnadsavtal med kommunen 13 juni 2013.

Det finns inga direkta behov av att ingå några avtal från kommunens sida för att säkerställa detaljplanens genomförande. Inför eventuella lantmäteriatgärder (se nedan), kan behov av avtal mellan enskilda behöva aktualiseras.

Avtal gällande inlösen av område för vägrätt hanteras i separat avtal. Eventuellt behöver fastighetsägarna avtal med Trafikverket om utfart över befintlig gång- och cykelväg.

Ansvar

Respektive fastighetsägare ansvarar för åtgärder inom kvartersmark.

Ansvar för utförande och drift av allmän plats fördelas enligt nedan:

	Ansvarig utförare	Ansvarig drift
VÄG	Kommunen	Trafikverket genom kommunen
NATUR	Exploatör/fastighetsägarna i området	Exploatör/fastighetsägarna i området

Ägare av el/tele/bredbandsnät ansvarar för att planområdet ansluts till respektive nät.

Fastighetsrättsliga frågor

Markägande

Detaljplanen berör del av Hagryd 1:38, del av Bukärr 1:121 samt del av Bukärr 1:4. Alla fastigheterna är i privat ägo.

Fastighetsägare och rättighetshavare framgår av den till detaljplanen hörande fastighetsförteckningen.

Hagryd 1:38 har genom två köpeavtal undertecknade 3 maj 2015, försålts till Särö Hagryd Fastigheter HB samt Föreningen Vinlandsgatans Gudstjänstlokaler. Köpen är villkorade av att detaljplanen vinner laga kraft.

Fastighetsbildning mm

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

Detaljplanen möjliggör byggrätter för småskalig verksamhet samt en mindre samlingslokal. Beroende på upplåtelseform och markanvändning kan kvartersmarken delas upp i flera fastigheter. Berörd fastighetsägare ansöker om erforderliga åtgärder inom kvartersmark i dennes ägo, inklusive åtgärder enligt punkterna nedan.

Ny fastighetsgräns i väster ska läggas i användningsgräns mellan kvartersmark och allmänplatsmark natur. Detta gör att diket på Hagryd 1:38 efter fastighetsbildning ligger på stamfastigheten.

Gemensamhetsanläggningar

Kommunen är inte huvudman för allmän plats i området.

För allmän plats (NATUR) har fastighetsägarna i området ett ansvar för utförande och drift. Lämpligen införlivas området med Hagryd GA:3 i en omprövningsförrättning.

I planområdets södra del ska fastigheten Bukärr 1:121 ges möjlighet till gemensam utfart med de fastigheter som bildas för småskalig verksamhet samt samlingslokal inom detaljplanen. Detta säkerställs lämpligen genom att gemensamhetsanläggning bildas för de tillkommande fastigheterna och Bukärr 1:121. Det ankommer på parterna att ansöka om anläggningsförrättning för att bilda gemensamhetsanläggning hos Lantmäteriet.

Det område som inom detaljplanen anges som allmän plats (VÄG) har tagits i anspråk med vägrätt genom en lagakraftvunnen vägplan. Utbyggnaden är genomförd i kommunens regi, men Trafikverket är väghållare. Det innebär att exploatören inte är ansvarig för varken utförande eller drift av denna del av detaljplanen.

Ledningar

Huvuddelen av de befintliga samt tillkommande ledningsanläggningarna inom området avses förläggas inom mark avsedd för allmän plats.

För att möjliggöra bildande av ledningsrätt för ledningar som eventuellt ligger inom kvarter-smark tillskapas U-område.

Respektive ledningshavare för andra allmänna ledningar, t ex tele och el, svarar själv för att säkerställa rättighet för sina ledningar.

Servitut

Detaljplanen ger inte upphov till några behov av servitut.

Tekniska frågor

Se respektive avsnitt ovan angående trafik, VA, el/tele, buller, geoteknik m.m.

Ekonomiska frågor

Konsekvenser för kommunen

Ett genomförande av detaljplanen innebär inga direkta ekonomiska konsekvenser för kommunen.

Konsekvenser för exploatören

Exploatören får kostnader för framtagande av detaljplan, fastighetsbildning, anläggnings-åtgärder och anslutning till VA. Å andra sidan kan exploatören tillgodoräkna sig värdet av den lagakraftvunna detaljplanen, då försäljningen av fastigheten träder i kraft enligt redan undertecknade köpeavtal.

Medverkande i planarbetet

I planarbetet har deltagit tjänstemän från berörda kommunala förvaltningar och i samverkan med exploatören. Planhandlingarna är framtagna av Norconsult AB, genom arkitekt Gunnar Håkansson och planarkitekt Eva-Marie Pålsson.



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

samhallsbyggnadskontoret@kungsbacka.se • www.kungsbacka.se