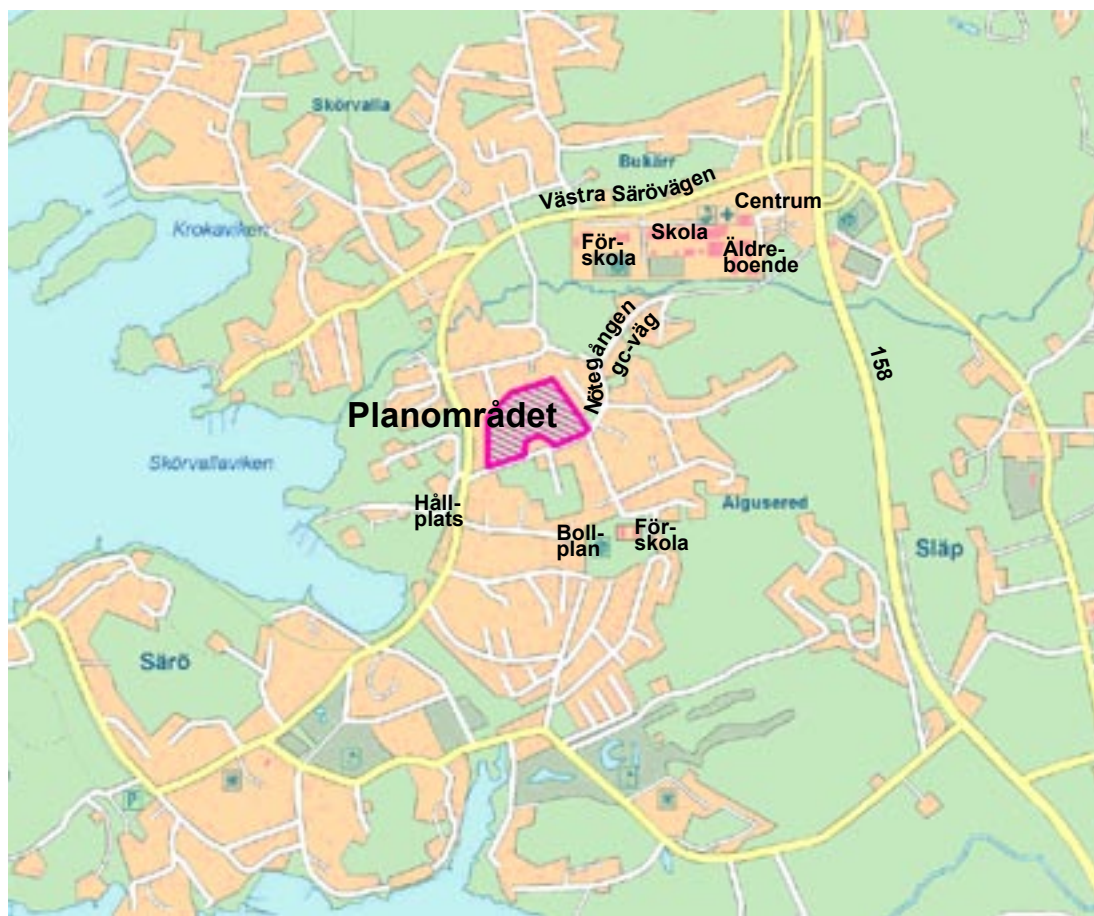




Kungsbacka



Planprogram för bostäder inom fastigheterna Nötegång 2:3 och 2:75 i Särö

INNEHÅLL:
Planprogram
Miljökonsekvensbeskrivning

Upprättad i mars 2005
av PLANAVDELNINGEN

P2/03.08

Planprogram för bostäder inom fastigheterna Nötegång 2:3 och 2:75 i Särö

BAKGRUND

HSB har i skrivelse, 2003-05-25, begärt kommunens besked över möjligheten att planlägga fastigheterna Nötegång 2:3 m fl för bostadsändamål.

Kommunstyrelsen gav 2003-10-22 kommundirektören i uppdrag att upprätta planprogram för Nötegång 2:3 m fl i Särö.

SYFTE

Syftet med planprogrammet för Nötegång 2:3 m fl är att ta fram förutsättningar för ett område med bostäder. Området ska innehålla bostäder för äldre personer (seniorbostäder), bostadsrätter samt hyresrätter.

En detaljplan ska grundas på ett program som anger utgångspunkt och mål för planen. Planprogrammet är det första steget i planarbetet. Avsikten är att programmet ska belysa de förutsättningar som ska ligga till grund för ett detaljplanearbete.

Synpunkter på ärendet kan lämnas flera gånger under planeringsprocessen; under programsamrådet, under detaljplanesamrådet och vid utställningen av detaljplaneförslaget. Mellan de olika skedena redovisas de framförda synpunkterna och politiska beslut tas om ändringar och om hur det fortsatta arbetet ska bedrivas. Detaljplanen antas slutligen av kommunfullmäktige. Planprocessen tar vanligtvis ett år efter det att planprogrammet godkänts.

FÖRENLIGT MED 3, 4 OCH 5 KAP I MILJÖBALKEN

Programområdet ligger inom område som enligt kommunens översiktsplan är avsett för tätortsutveckling. Därför anses inga konflikter med miljöbalken kap 4 uppstå. Även när det gäller jordbruksmarken i området har kommunen i princip tagit ställning till att en exploatering är möjlig enligt 3 kap 4 § i miljöbalken.

PLANDATA

LÄGE OCH AREAL

Planområdet är beläget strax öster om Västra Särövägen mitt för Skörvallaviken i Algusered och är ca 5 ha stort.

MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Nötegång 2:3 ägs av Bertil Arne Jansson och Nötegång 2:75 ägs av Claes Cullmo. Fastigheterna avses förvärvas av HSB.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

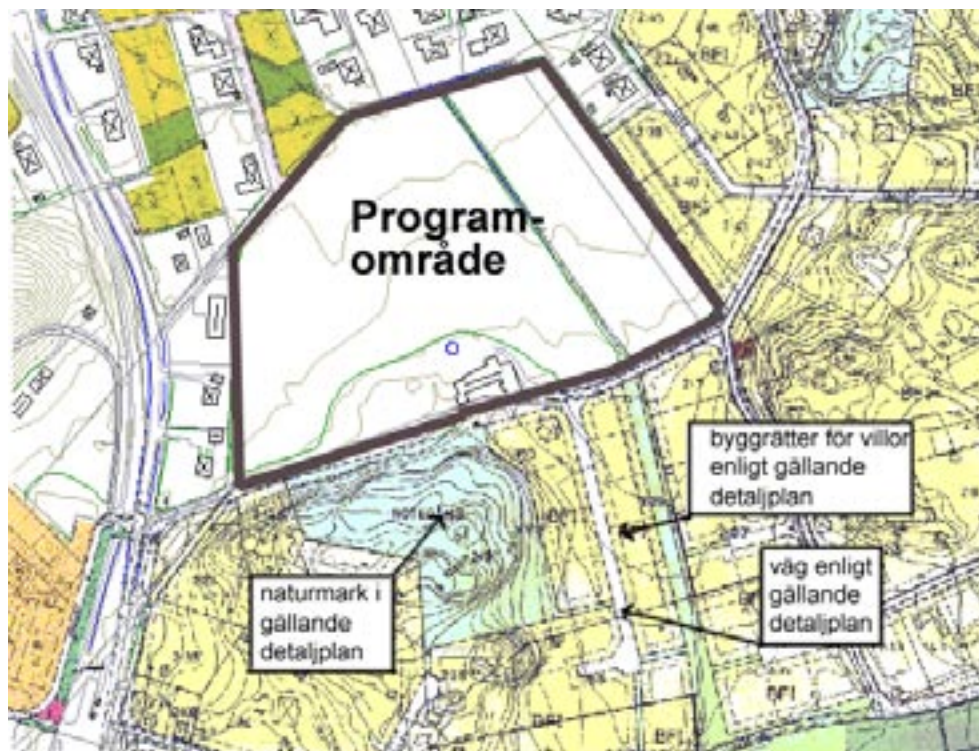
Den fördjupade översiktsplanen för Särö föreslår aktuella fastigheter, i planen benämnt som område S7, som ett av de framtida utbyggnadsområdena i Särö.

Förslag till bostadsförsörjningsprogram 2004-2006 anger att området kan bebyggas med 50-70 bostäder.

Kommunstyrelsen beslutade 2003-10-22 att som programdirektiv för planprogrammet uttala området ska innehålla ca 20 seniorbostäder samt att en del av återstående bostäder ska upplåtas som hyresrätt.

Området saknar detaljplan.

PROGRAMOMRÅDE MED OMGIVANDE DETALJPLANER



FÖRUTSÄTTNINGAR

NATUR OCH MILJÖ

Idag består området av öppen åkermark, till största delen omgiven av bostadsområden. Tidigare var dalgången ett sammanhängande odlingslandskap. Med tiden har den odlade marken fragmentiserats och idag är planområdet helt avskuret från övrig kvarvarande odlade marker.

Söder om planområdet finns en skogsbeklätt höjdparti, en åkervall och stamfastigheten för Nötegång 2:3 med omgivande trädgård och ladugård. Inom dessa områden finns naturvärden som ekar, lindar stenmurar och öppen hållmark. Det är främst i brynmiljöerna som naturvärdena finns.

Rakt igenom planområdets östra del löper ett dike i nordvästlig riktning. Längs diket växer i en smal zon växter som hundkåx, gråbo, kirskål och brännässla. Diket är biotopskyddat. Diket fortsätter söder om planområdet längs vallen.



Vyer över programområdet

KULTURMILJÖ OCH BEFINTLIG BEBYGGELSE

Denna del av Särö har successivt förvandlats från odlingslandskap till villaområde. Bebyggelsen kommer från olika epoker på 1900-talet och kan läsas i årsringar där stamfastigheten för Nötegång 2:3 är den äldsta. Villorna i sydost finns med på härads-karta från 1919-1925. I huvudsak består bebyggelsen av en och 1½-plans villor. Enstaka tvåvåningshus finns.

Höjden sydost om stamfastigheten har troligen varit betad utmark. Stenmurarna på höjden vittnar om tidigare markanvändning. En åkervall löper utmed höjdpartiet och i änden på denna, söder om ett mindre öppet dike och en rad

med lindar, finns en igenväxande trädgård. I denna del finns en outbyggd detaljplan med ett 15-tal byggrätter. Större delen av höjdpartiet är naturmark i detaljplan, se karta.

Aktuellt planområde är den sista resten av odlingsmark i området. Stamfastighet för Nötegång 2:3 lämnas utanför planområdet. Söder om planområdet går en mindre väg, Nötegången. Vägen, som går rakt igenom gården separerar bostadshuset från ladugården, har haft samma sträckning sedan gården byggdes. Kring ladugården finns ett mindre upplag av rör, maskiner och skrot.

Fornlämningar

Inga registrerade fornlämningar finns i området.

REKREATION

Planområdet består av åkermark och har inga högre rekreativsvärden. De rekreativsvärden som finns ligger utanför aktuellt planområde.

VÄGAR OCH KOLLEKTIVTRAFIK

Området har idag tillfart från Västra Särövägen via Nötegången. Nötegången servar ett villaområde söder om planområdet och går rakt igenom gården.

På Västra Särövägen utanför planområdet bedöms idag 2500 fordon/dygn passera. Andelen tung trafik är ca 4%. På Nötegången bedöms 400-600 fordon/dygn passera.

Gång- och cykelstråk mot skola och centrum samt söderut mot banvallen finns i anslutning till området. Gång- och cykelväg finns även utmed Nötegången till skolan m m.

Kollektivtrafik, bl a Blå express, går på Västra Särövägen. Närmaste hållplats, Annelundsavägen, ligger inom ca 500 m från planområdet söderut, se karta på försättsida.



Nötegången fungerar i dag som tillfart till ett stort antal villor. Längs bilvägen löper en gång- och cykelväg som når centrum med skola, äldreboende m m.

% 8 / / (5

, □GDJVOIJH □ V □L JD □E OOHUV UGD □IDV LJKH HU □GH □L □DEVRO

7 (. 1 . .

9 DWWHQ RFK DYORSS VDPW GDJYDWWHQ

2PU_nGH □L J_nU □L □NRPP H V □ HUNVDPKH VRPU_nGH □IU □ D □□9D □OHG L
L □RPU_nGH V □ IV UD □RFK □ RUUD □JUI V □RFK □GHOV □□NRUVDU □H □OHG I
PHG □GH □SS D □GLNH □

,GDJ □UL HU □GDJ D H □L □H □SSH □GLNH □VRP □NRUVDU □SOD
UL HU □VHGD □ LGDUH □L □H □N O HU □ GHU □EH OLJ □EHE JJHOV
6NU DOODEIFNH □□□□□□□□□P □SSV UPV □6NU DOOD LNH □

8 S S Y I U P Q L Q J

1IUPDV H □IMIUU IUPHD OIJ L J □OLJJHU □L □% NIUU □FH U P □

6 R S K D Q W H U L Q J

(UIRUGHUOLJD □ U PPH □IU □NIOOVRU HUL J □VND □ DV □L RP □□RF
6RSKD HUL J □VDN □VNH □PHG □V UV D □KI V □ LOO □PLOM □VDP
PD HULDO □RFK □H HUL □

5 D G R Q R F K J H R W H N Q L N

2PU_nGH □OLJJHU □L RP □OnJ □□RFK □ RUPDOULVNRPU_nGH □IU □UDGR □□

2PU_nGH □EHV nU □D □SRV JODFLDO □ VD G □JUR PR □□SRV JODFLDO □
PL GUH □GHO □ UEHUJ □□

(O R F K W H O H O H G Q L Q J D U

7HOHOHG L JDU □O SHU □OI JV □PHG □RPU_nGH V □ RUUD □RFK □ V UD □JUI V □

(□□□□N9 □OLJJHU □OI JV □ V UD □JUI VH □D □SOD RPU_nGH □□□□□□N9 □
OI JV □V GUD □SOD RPU_nGHVJUI VH □

/ L Q G D U

(N D U

6 W D P I D V W L J K H W H Q V
E R Q L Q J V K X V



9D00 2PU_nGHW LQJ_nU L GHWDOMSODQ VRP LQQHKnOOHU E\JJUIWWHU I|U YLOO
QIUUHNUHDWLRQVRPUnGH

0, / - g. 216 (. 9 (16 % (6.5, 91, 1 *

(PLOMNR VHN H VEHVNUL L J 0.0% KDU DJL V IUDP NR V O % IUIOMHU GUDJ U 0.0% V VDPID L J

3OD RPU nGH EHV nU D nNHUPDUN EHG PV L H L HK nOOD nJUD V H D U IUGH VRP V L IURPU nGH OLJJHU V GHU RP SOD RPU C EOD G D D HNDU OL GDU RFK V H P UDU

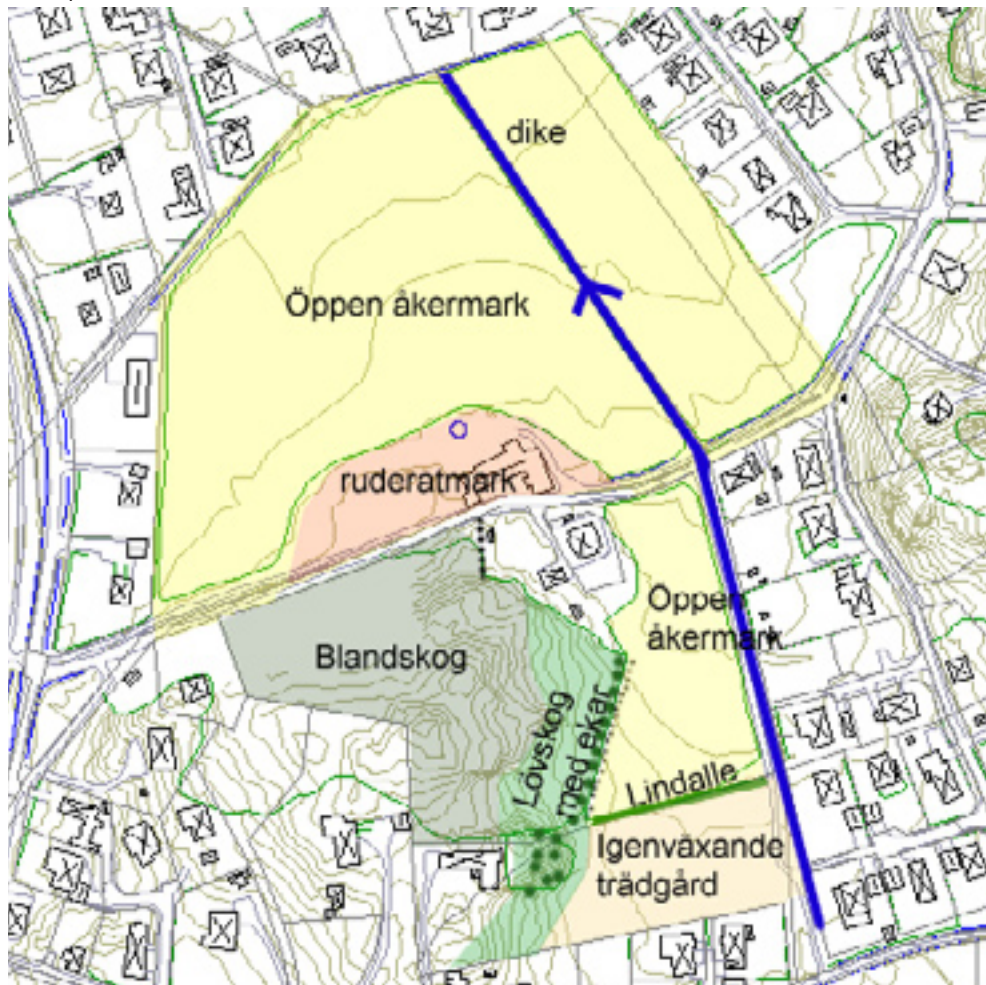
H SS D GLNH VRP O SHU JH RP RPU nGH EU IUEOL SSH (R LOO H PHU VOL JUD GH GH ND KMD GLNH V D U IUGH

nUGH RFK GHVV UIG nUG GLUHN V GHU RP SOD RPU nGH EU EH I V RU RP EU VSDUDV U J nUGH HI HUVRP GH D LVDU S KLV RULD

)U VD D GH GDJ D H RPU nGH DOV UDU RP GH E ORNDO EHG PV GH H GDV L OL H V UIFN L J Sn HUND 6 6NU DOOD LNH . 1 HEHODV L JH NRPPHU D PL VND Gn nNHU D ERV IGHU

H D U IUGH VRP V L IURPU nGH OLJJHU V GHU RP SOD RPU

% , / ' 85 0 . % 1



'H QDWXUYIUGHQ VRP QOV L QIURPU nGHW QOV WLOO VWRU GH V GHU

' , 5 (. 7 , 9 7 , / / ' (7 \$ / - 3 / \$ 1 (1

% (% < * * (/ 6 (1 6 3 / \$ & (5 , 1 * 2 & + 8 7) 2 5 0 1 , 1 *

2PU_nGH □EHG PV□HI HU□H □IU V D□ RO PV GLH□U PPD□FD□□□□□□
GH DOMSOD HVNHGH □NRPPHU□ RJJUD DUH□V GLHU□D □JUDV□□
VND□ SSO_n DV□VRP□K UHVUI □□&D□□□□D □ERV □GHU D□VND□ DUD□

H□L□0.% □RP IP GD□ LN LJD□ D U□□RFK□N O URPU_nGH D□OIP DV□
RPU_nGH □□5 □RP□J_nUGH □EU□H □UHOD L □V RU □RPU_nGH□VSDU
VND□N D□EHK_nOODV□□.RPPHU□GH □ D□EHE JJHOVH □DOO IU□ IUD□
J_nUGH □NRPPHU□D □ SSID DV□VRP□H □IUIPD GH□L VODJ□L□ERV

,□GH □ D□RPU_nGH □NRPPHU□K VH □D □ DUD□H □RFK□ n□ n L J



6 W D P I D V W L J K H W H Q



2 P J L Y D O G H E H E \ J J H O V H



. R P P X Q H Q V N U L W H U L H U I | U V H Q L R U E R V W I G H U

(□V RU□JU SS□OL H□IOGUH□NRPP L n DUH□ VNDU□IUI GUD□V
6H LRUERV IGHU□IU□H □VI □D □ LOOJRGRVH□ LVV□GHO□D
0_nOVI L JH □IU□D □E JJD□RPU_nGH □RP□FD□□□□□□ERV IGHU□VRP□
LOO□ D □□ GHUOI DU□JPH VND□RFK□V IOOHU□KJD□NUD □Sn□

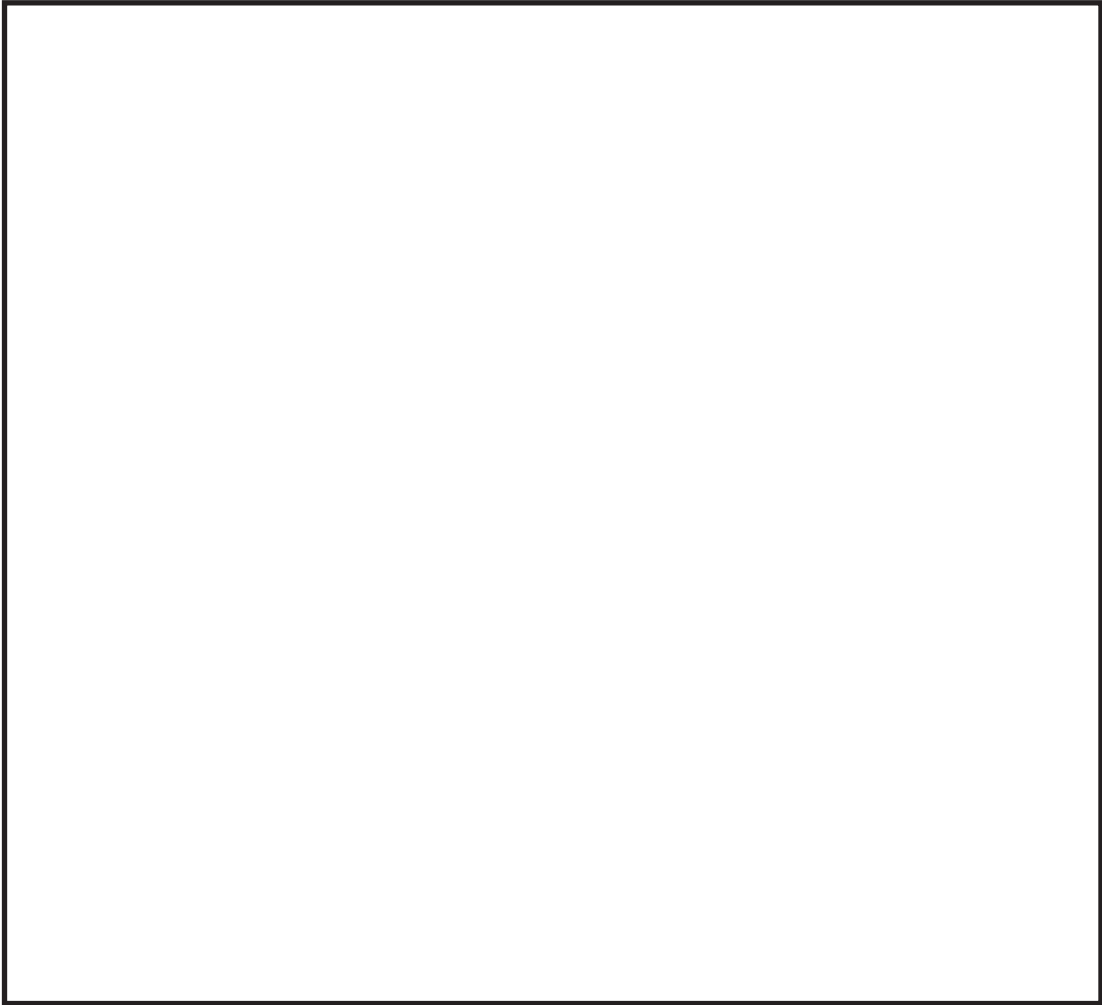
)U□VH LRUERV IGHU□L□IRUP□D □VP_nK VEHE JJHOVH□JIOOHU

□ 8SSO_n V□VRP□ERV DGVUI □HOOHU□K UHVUI □□HOV□IU□D □
RFK□GHOV□IU□D □VINUD□D □ERH GH □IUEOLU□H □VH LRUERV
□ 2PU_nGH □VND□KD□ IUD□ LOO□NRPPHUVLHOO□VHU LFH□ LD□J_n J□□R
□ 2PU_nGH □VND□KD□ IUD□ LOO□NRROHN L UD N
□ ,□RPU_nGH □EU□JPH VDPPD□ LV HOVH RU□ RPK V□VDP □JPH V
DV□

□ %RV IGHU□VND□ DUD□H SOD V□□2P□ERV IGHU D□IU□L□ HU□SOD □
□ OOD□ U PPH □VND□ DUD□ LOO DJ D□V_n□D □PD □I H □ND □
U OOV RO□

□ U USS L JDU□VND□ DUD□EUHGD□RFK□VDN D□ U VNODU□V_n□D □PD
IUDP□PHG□U OOV RO□

3 5 2 * 5 \$ 0 . \$ 5 7 \$



□ 0D HULDO□VND□KD□VOL V DUND□RFK□OI VN D□ RU□

9 b * \$ 5 7 , / /) \$ 5 7 (5 6 \$ 0 7 * c 1 * 2 & + & < . (/ 9 b * \$ 5

1 HJn JH □IU□H □ H UDO□RFK□ D UOLJ□ LOUIDU □ LOO□SOD RF
V UIFN L J□GUDV□RP□ LOO□D □Jn□ RUU□RP□JnUGH □LV IOOH □IU□

7UD NH □Sn□1 HJn JH □NRPPHU□D □G EEOHUDV□ LONH □JU□D □
NRUV L JH □1 HJn JH □□□9IV UD□6IU IJH □NRPPHU□D □ND□□.RUV L
VHV□ HU□IU□D □VINUD□ UD NVINHUKH □RFK□IUDPNRPOLJKH □

n J□□RFK□FNHO IJ□NRPPHU□I H □L□IRU VI L JH □D □OSD□OI JV
%H OLJ □Jn J□□RFK□FNHO IJ 1 □VHV□VRP□ LOOUIFNOLJ □

% 8 / / (5

H □NDGH□ UD NPI JG□ E JJ DGH □NRPPHU□D □PHGIUD□H □PDUJL HC
D □E OOHU L n □ PHG□9IV UD□6IU IJH □□FD□□□□□G% □

3OD RPU_nGH □OLJJHU□VRP□ IUPDV □□□□□□□P□IU_n □9IV UD□6IU IJH V□
NODUDU□GIUPHG□ULN IUGH D□IU□E OOHU□IU_n □GH D□ IJ□□ V n GH
DUD□□□□P□IU_n □ IJPL □□8 HSOD VHU□E U□SODFHUDV□□□□□P□IU_n □1

SERVICE

Bukärr centrum med Bukärrskolan, förskola och äldreboende ligger inom en kilometer från planområdet.

REKREATION

Höjdområdet och brynmiljön i söder kommer att fungera som närrekreationsområde. Dess stenmurar, öppna diken och äldre lövträd är en viktig del av miljön

VATTEN OCH AVLOPP SAMT DAGVATTEN

Diket som går genom området avvattnar stora delar av Algusered och är tidvis fyllt med mycket vatten. Norr om planområdet är diket kulverterat och mynnar i Skörvallabäcken. Kapaciteten på den kulverterade delen av flödet är kommer inte att räcka till när stora delar av planområdet hårdgörs i samband med utbyggnaden. Det kan bli aktuellt att lägga om kulverten och eventuellt kan att fördröjningsmagasin behövas.



Diket genom planområdet kan grävas om och användas för lokalt omhändertagande av dagvatten.

Dagvatten bör omhändertas lokalt för att inte belastningen på Skörvallabäcken och Skörvallaviken ska öka. Mkb:n föreslår våtmark eller fördröjningsmagasin. Även en omgrävning av diket till ett meandrande förlopp fördröjer flödet.

Området avses anslutas till kommunalt va. Va-ledningar går planområdets västra och norra gräns samt genom området. Den va-ledning som går genom området kan dras om. Eventuellt behöver delar va-nätet åtgärdas för att fungera tillfredställande.

En va-utredning behöver göras för området.

GEOTEKNIK

Området bedöms som byggbart. En geoteknisk undersökning ska göras innan byggstart.



Stamfastighetens lada och äppelträd i boningshusets trädgård

RADON

Större delen av området ingår i lågriskområde för radon. Sydvästra och sydöstra hörnet ingår i normalriskområde för radon.

UPPVÄRMNING

Enligt riktlinjer i kommunens energipolitiska handlingsprogram ska nya planområden utanför centralorten om mer än 25 bostäder ha värmeförsörjning genom ett gemensamt system som försörjs av förnyelsebar energikälla. Enda undantaget är om systemet är uppenbart oekonomiskt.

SOPHANTERING

Erforderliga utrymmen för källsortering av sopor ska finnas inomhus och utomhus. Sophanteringen ska ske med största hänsyn till miljön samt återvinning av energi och material.

GENOMFÖRANDE

Ett exploateringsavtal mellan kommun och exploatör upprättas i samband med detaljplaneläggning. Härigenom regleras bland annat exploatörens tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga ansvar av vägar, ledningar m m.

I exploateringsavtalet säkras seniorbostäderna samt att de ska upplåtas som bostadsrätt.

Länsstyrelsen beslutar om dispens för biotopskyddade diken som kan komma att påverkas av utbyggnaden.

Vattenverksamhet så som omdragning, dämningar o dyl kräver tillstånd. Detta prövas av miljödomstolen.

TIDPLAN

Samråd över planprogrammet i maj 2005.

Detaljplanearbete beräknas pågå under 2006. Byggstart i slutet av 2006.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planprogrammet har utarbetats av Plan & Bygg i samråd med berörda förvaltningar.

Andrea Forsström, planarkitekt