

## Samrådsredogörelse

### Planprogram för bostäder inom fastigheterna Nötegång 2:3 och 2:75

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

En miljökonsekvensbeskrivning, MKB, har tagits fram 2004-09-28.

Planprogrammet har under tiden 19 maj -13 juni 2005 varit utsänt till berörda sakägare och myndigheter. Ett informationsmöte hölls 24 maj i Bukärskolan. Uppskattningsvis 200 personer kom till mötet.

Under samrådstiden har ca 120 skrivelser inkommit. Dubbletter har räknats bort. Ca 55 av skrivelserna var en förtryckt skrivelse. Ca 50 personer i det absoluta närområdet har skrivit in. Av övriga har både boende som har Nötegången som sin tillfart men bor längre in i vägsystemet och Säröbor som bor ytterligare en bit bort skrivit in.

Skrivelserna sammanfattas enligt följande. Kopior på skrivelserna bifogas samrådsredogörelsen.

#### Allmänt

De två saker flertalet skrivelser tar upp är hur förslaget stämmer med fördjupad översiktsplan för Särö antagen 1999-10-14 (föp) samt trafiksituationen i och kring området.

Skrivelser från grannar behandlas ämnesvis. Skrivelser från myndigheter, nämnder, förvaltningar etc behandlas separat.

#### Länsstyrelsen

Länsstyrelsen är positiv områdets boendeformer. De påpekar att det är ladan bör ingå i planområdet och att byggnadens användning begränsas i detaljplanen så att djurhållning eller annan störande användning inte är möjlig. Detta för att inte skapa konflikter med det nya området.

De påpekar även att arkeologisk utredning samt dispens från biotopskyddet för diket behövs. De hänvisar även till Vägverkets skrivelse.

**Kommentar:** Intentionen är att ladan ska ingå i planen. Användningen bör i detaljplanen som länsstyrelsen påpekar inte tillåta djurhållning eller annan för bostäderna störande verksamhet.

## Vägverket

Vägverket påpekar att Nötegångens anslutning till väg 955 har brister i geometrisk utformning, dvs behöver justeras i sträckning för att ansluta bra, och att sikten till vänster vid utfart är begränsad. Vidare behövs med tanke på seniorboendet busshållplats närmare än idag.

**Kommentar:** Busshållplatsen ligger ca 400 m från mitten av området. Avståndet bedöms vara tillfredställande. En trafikutredning där korsningens utformning ingår kommer att tas fram i detaljplaneskedet.

## Nämnden för Miljö & Hälsa

Miljö- och Hälsas främsta påpekande är att dagvatten ska omhändertas lokalt och att rening ska ske i våtmark eller damm innan det avleds till Skörvallabäcken. Detta med anledning av att delar av Skörvallabäcken och Skörvallaviken utgör ekologiskt känsliga områden samt är av riksintresse för yrkesfisket och friluftslivet. Infiltrationsmöjligheterna i planområdet är dessutom begränsade.

I övrigt skriver Miljö och Hälsa att befintlig detaljplan om 15 byggrätter söder om området om möjligt bör upphävas eftersom det i den delen finns lokala naturvärden. Området bör av hänsyn till landskapsbilden spara utblickar mot skogsbrynet. Nämnden anser att antalet hus i området bör minskas mot bakgrund av att ett grönområde behövs för omkringliggande bebyggelse.

**Kommentar:** En VA-utredning som innefattar dagvattenproblematiken måste göras för området. Detta samt att några olika sätt att klara dagvattenproblematiken omnämns i planprogrammet.

Detaljplanen söder om området har bedömts ligga utanför projektets ram. Fastighetsägaren har blivit informerad om att möjlighet att omfördela byggrätterna finns.

I detaljplanen söder om området ingår ett grönområde. Detta ses som tillräckligt. Planområdet har i sig inga större kvaliteter som motiverar att spara naturmark.

## Förvaltningen för Teknik

Förvaltningen för Teknik tar upp dagvattenhanteringen som norr om området. Den är av dålig kvalitet, svårtillgänglig och klarar inte en ökad belastning. En dagvattenutredning måste tas fram innan exploatering. Denna ska visa både vilka åtgärder och utrymmen som krävs för ett lokalt omhändertagande samt hur en ny avledning till Skörvallabäcken kan genomföras. I exploateringsavtal bör kostnadsfördelning mellan kommunens va-kollektiv och exploitören regleras. Vidare poängterar de att

gc-vägen även i fortsättningen bör gå längs bilvägen som dras om till ett läge norr om stamfastigheten.

**Kommentar:** En dagvattenutredning tas fram i samband med detaljplaneläggning. Den kommer att omfatta vilka åtgärder och utrymmen som krävs för ett lokalt omhändertagande samt hur en ny avledning till Skörvallabäcken. Exploateringsavtalet kommer att ta upp kostnadsfördelningen mellan kommun och exploatör. I planprogrammet är avsikten att gc-vägen ska löpa längs Nötegången även efter omdragningen runt stamfastigheten.

### **Fördjupad översiktsplan - utbyggnadstakt**

Flertalet skrivelser påpekar att den rekommenderade utbyggnadstakten i den fördjupade översiktsplanen för Särö antagen 1999-10-14 (föp) inte hålls. Några skrivelser hänvisar till att det nu byggs mycket på en gång och flera skrivelser nämner att föp anger att ”Den totala utbyggnadstakten i Särö bör totalt ligga på 10-20 bostäder per år. Detta intervall inkluderar även styckebyggnation på nu outnyttjade byggrätter.” Ett pågående projekt som nämns är utbyggnaden vid Uppgången.

**Kommentar:** Tanken med föp för Särö var dels att takten inte ska bli för snabb och dels att hitta områden där kompletteringar av hyres- och bostadsrätter kan ske. Särskilt omnämns behovet av att tillgodose de äldres behov av nya bostäder. Där nämns aktuellt planområde jämte ett område väster om centrum och Västra Särövägen som självklara utbyggnadsområden. Befolkningsökningen på Särö samt ett stickprov på beviljade bygglov under perioden 2003-2004 pekar på att utbyggnadstakten enbart för outnyttjade byggrätter varit omkring 10-20 bostäder/år i Särö (Uppgången ingår beräkningen). Befolkningsökningen som var hög under slutet av 80-talet och början på 90-talet har alltså strypts. Dock kvarstår, som föp också säger, att Särö domineras av friliggande småhus och lider brist på hyres- och bostadsrätter samt boende för äldre.

När det gäller Uppgången är denna en utbyggnad av en befintlig detaljplan om sju byggrätter. Samtliga har fått bygglov.

### **Fördjupad översiktsplan - upplåtelseformer**

Några skrivelser anser att seniorbostäderna har långt till centrum, ca 1 km. Flera skrivelser tar upp övriga Skörvallaviken/Lysholmen som ett dåligt exempel eftersom bygget avstannat och man fruktar att det beror på att efterfrågan på seniorbostäder är låg. Några skrivelser frågar sig även om det finns risk att även detta projekt avstannar mitt i processen. Vidare ifrågasätts att seniorbostäderna verkligen kommer att fortsätta vara seniorbostäder.

Några skrivelser anser att förslaget innehåller för många hyres-/bostadsrätter samt att det inte finns efterfrågan på dessa.

**Kommentar:** Ca 1 km måste ses som ett acceptabelt avstånd till centrum. Kommunen bedömer att efterfrågan på seniorbostäder finns och att det är andra skäl som fått Skörvallaviken /Lysholmen att avstanna. I kriterierna för seniorbostäder anges att seniorbostäder ska upplåtas som hyres- eller bostadsrätter. Detta för att kunna styra att bostäderna behålls som seniorboende.

Hyres- och bostadsrätter är det brist på i hela kommunen och Särö är inget undantag, tvärtom.

### **Fördjupad översiktsplan - småskalighet**

Många anser också att förslaget inte stämmer överens med som det står i föp att bostadsbeståndet i första hand ska kompletteras med småskaliga hyres- och bostadsrätter. Ett par skrivelser anser att tvåplans bebyggelse är för högt. Någon menar att området inte uppfyller Plan- och bygglagen, PBL, 3:2. Flera skrivelser tycker att området är för tätt.

**Kommentar:** När föp togs fram var opinionen mot att bygga och förtäta runt centrum stark. I stället förordar föp småskalighet och mångfald. Av de områden som plockades fram i föp var aktuellt område ett av två självklara områden att exploatera. Området bedömdes då kunna innehålla 50-55 bostäder. I planprogrammet föreslås 60-70 bostäder. Nu efter samrådet föreslås 50-60 bostäder som enklare går att passa in i den befintliga bebyggelsen.

Området ska enligt planprogrammet innehålla en blandning av hus i ett och två plan. Tvåplans hus av moderna mått måste ses som småskaliga. Avsikten är att behålla siktlinjer genom området från befintliga hus. Detta kommer att bli enklare med färre antal hus.

PBL 3:2 (avser byggnaders omgivningspåverkan) bedöms kunna uppfyllas i den kommande detaljplanen. Länsstyrelsen har inte något att erinra ang PBL 3:2.

### **Fördjupad översiktsplan - kulturmiljö**

Några skrivelser hänvisar till att Särö är en kulturhistorisk miljö och av riksintresse för kultur miljövården.

**Kommentar:** Endast Säröhalvön omfattas av riksintresset. I planprogramsskedet tas inte utformningen upp närmare, utan detta görs i detaljplaneskedet. Det som redovisas är täthet och våningshöjd. Anpassningen till den kulturhistoriska miljön i

volym och skala ses som tillräcklig. Förvaltningen för Kultur & Turism har heller inga erinringar avseende kulturmiljön.

### **Trafik - Nötegången och alternativa tillfarter**

Flera skrivelser efterfrågar alternativa tillfarter till området. Det alternativ som nämns oftast är att ta in trafik till området via Nötegång 2:153 (Telias gamla byggnad). Flera skrivelser tar upp möjligheten att trafiken från Nötegången leds ut till Västra Särövägen på fler ställen för att minska belastningen vid utfarten från Nötegången. Många vill ha en bättre redovisning kring hur trafiksituationen skall lösas. Många förslag till nya trafiklösningar har också kommit in. Alla enskilda förslag kan inte behandlas här.

**Kommentar:** En utfart via Nötegång 2:153 skulle inte kunna få en bra sträckning. Möjligen skulle det vara ett alternativ att låta en del av området, t ex seniorbostäderna, ha sin tillfart här. I planprogrammet valdes detta alternativ bort dels på grund av den dåliga sträckningen och dels på grund av att området skulle få två olika tillfarter. För att ge området en samlad identitet är det ofta en fördel att ett område har gemensam utfart.

I samband med att vägen dras om till att gå norr om ladan, istället för rakt igenom gården, kommer vägen att breddas till ca 5 m vägbredd.

### **Trafik - gång – och cykelväg längs Nötegången**

Flera skrivelser påpekar att det inte finns separat gc-väg längs hela Nötegången. De menar att detta är en brist ur trafiksäkerhetssynpunkt.

**Kommentar:** Den del av Nötegången som saknar separat gc-väg ingår ändå i gc-nätet. Eftersom sträckan är 30-miljö och har låga trafikflöden bedöms den vara tillräckligt trafiksäker för att fungera med blandtrafik. I kommunens gc-plan för Kungsbacka antagen i kommunfullmäktige finns flera sådana sträckor med 2-300 bilar/dag. I 30-miljö förutsätts trafikanterna kunna ta hänsyn till varandra.

### **Trafik - effekter på Västra Särövägen**

Många påpekar att det är få bilister som håller hastigheten på Västra Särövägen. Detta trots att det finns gupp på vägen. Detta medför såväl trafikbuller som svårigheter att ta sig över vägen. Flera skrivelser tar upp att den nu planerade utbyggnaden på Särö kan få konsekvenser för trafiksituationen på Västra Särövägen.

**Kommentar:** För Västra Särövägen är Vägverket väghållare. Vägverket har tagit fram en förstudie 2002-01-11 där en rad åtgärder för att förbättra trafikmiljön längs Västra Särövägen.

De bullerberäkningar som gjorts är gjorda utifrån Naturvårdsverkets beräkningsmodell och bygger på att hastigheten hålls. De riktlinjer som finns är också framtagna av Naturvårdsverket och de bygger i sin tur på beräkningsmodellen.

Belastningen på Västra Särövägen kommer att öka med ca 5-8 %. Som jämförelse kan nämnas att den årliga ökningen i Kungsbacka stad är 2-3 %.

Trafikmängden på Västra Särövägen uppskattas av kommunen till ca 3500 fd/dygn\*. Västra Särövägen kommer att klara ökningen i flera år ännu.

\*Vägverket har enligt förstudie av trafiksäkerhetshöjande åtgärder på väg 955 och 954 2002-01-11 inte gjort mätningar på Västra Särövägen sedan i början på 80-talet. De använder sig av metoden att räkna upp antalet fd/dygn enligt standard mall. Denna mall ger troligen för låga värden. Därav anges enbart en uppskattning.

### **Trafik - effekter på väg 158**

Några skrivelser tar upp att den nu planerade utbyggnaden på Särö kan få allvarliga konsekvenser för trafiksituationen på väg 158.

**Kommentar:** På väg 158 kommer trafikökningen till följd av områdets utbyggnad att bli marginell. Av de ca 400 fd/dygn som området beräknas alstra kommer ca 150-200 fd/dygn att nå väg 158. Detta ska jämföras med att det på väg 158 går över 10 000 fd/dygn.

### **Byggskedet**

Några skrivelser tar upp frågan om störningar under byggskedet.

**Kommentar:** Genom avtal med kommun och vägförening kommer krav att ställas på exploitören för att minimera störningen. Till exempel kan det regleras hur tungt lastade fordonen får vara samt att vägen ska hållas ren under byggtiden. I avtal säkras även att de vägar som får skador under byggtiden ska återställas.

### **Nedskräpning kring ladan**

Flera skrivelser tar upp miljön kring ladan som ett problem och undrar vad som ska göras åt den. Någon föreslår att användningen i framtiden blir bostäder. Länsstyrelsen påpekar att det är av vikt att detaljplanen förhindrar djurhållning eller annan störande verksamhet.

**Kommentar:** I samband med planläggningen ska ladan tas med i detaljplanen. Detta ger i sig större möjligheter för nämnden för Plan & Bygg att ge föreläggande om att tomten städas. Planprogrammet ger inte förslag till hur området kring ladan ska användas. Markägaren har för avsikt att behålla ladan. Detaljplanen kommer dock att ange att djurhållning eller annan för bostäder störande verksamhet inte får förekomma. Detaljplanen kommer också att göra det möjligt att i framtiden ha bostäder på området.

### **Dagvatten**

Några skrivelser tar upp dagvatten problematiken och det faktum att Veån hyser ädelfisk, t ex havsöring. Närboende undrar vad som ska göras åt nuvarande dagvattenkulvert som har bristande kapacitet.

**Kommentar:** Nuvarande dagvattenkulvert ligger grunt inne på tomtmark och har bristande kapacitet. En ny dagvattenkulvert anläggs i gatumark som har större kapacitet. Befintlig dagvattenkulvert tas ur bruk. Exakt läge för den nya dagvattenkulverten bestäms vid detaljprojektering.

En VA-utredning som innefattar dagvattenproblematiken ska enligt planprogrammet göras för området.

### **Naturområde –öppet landskap försvinner**

Några skrivelser menar att viktiga naturvärden försvinner vid exploatering. T ex kopparödlor. Några poängterar också att det är viktigt för Särös karaktär att öppna fält finns kvar.

Några skrivelser önskar en bred zon mellan befintlig bebyggelse och ny.

**Kommentar:** I miljökonsekvensbeskrivningen framgår det tydligt att det inte finns några högre naturvärden i området. Området är medtaget i föp som ett av två naturliga områden för exploatering. Det finns också en ambition i planprogrammet att spara en buffertzona mot omgivande bebyggelse.

### **Skolans kapacitet**

Några skrivelser undrar om skolan verkligen räcker till när området byggs ut.

**Kommentar:** Skolan kommer att få ett sämre elevunderlag. Redan idag är skolbyggnaden för stor.

### **Räddningstjänsten**

Räddningstjänsten förutsätter att utformningen av brandvattenförsörjning inom aktuellt område anordnas enligt VAV P83 från svenskt vatten AB och att tillgängligheten för räddningstjänstens fordon blir god.

### **Telia**

Ingen erinran

### **Fortum**

Har inget att erinra i detta skede. Däremot vill de i detaljplaneskedet kunna säkerställa utrymmen för planerade elanläggningar.

### **Förvaltningen för Kultur & Turism**

Ingen erinran

Bilaga: De inkomna skrivelserna finns att läsa i särskild pärm på kommunstyrelsens kansli.

Andrea Forsström  
Plan & Bygg