



Kungsbacka



## Planprogram för utveckling av Onsala Herrgård inom fastigheterna Lyngås 3:3, 3:6 samt Kråkekärr 1:6 i Onsala

INNEHÅLL:  
Planprogram

Upprättat i november 2006  
av PLANAVDELNINGEN

**P4/99.02**

## Planprogram



# Planprogram för utveckling av Onsala Herrgård inom Lyngås 3:3, 3:6 samt Kråkekärr 1:6 i Onsala

## BAKGRUND

Hans-Ove Niklasson har i förfrågan 1999-09-21 begärt kommunens besked övermöjligheterna att planmässigt pröva en expansion av konferensanläggningen Onsala Herrgård.

Kommunstyrelsen beslöt 2000-01-19 att Onsala Herrgård ska bli föremål för en planmässig prövning för att inom en överskådlig framtid definiera dess utbredning och omfattning. I beslutet ingick även att särskilt utreda vilka konsekvenser en expansion av området ger på trafikföringen.

Under flera år har olika utredningar belyst förutsättningarna för en expansion av verksamheten inom Onsala Herrgård. Kommunstyrelsens förvaltning sammanfattade planeringsläget i beredningsskrivning 2003-08-19 och föreslog att gå vidare i planeringsprocessen via samråd kring ett planprogram. Kommunstyrelsen beslutade dock, 2003-09-24, att ge förvaltningen i uppdrag att utarbeta en vägutredning samt belysa konsekvenserna för det rörliga friluftslivet. Vägutredningen har varit ute på samråd.

Sedan kommunstyrelsens beslut har förvaltningen samrått med vägverket över korsningspunkten Onsalavägen/Konvalecentvägen. Vägverket svarade då i skrivelse 2004-06-07 att korsningsproblematiken inte var den stora frågan i sammanhanget, korsningen skiljer sig inte principiellt från andra korsningar längs Onsalavägen. Frågan är i stället om Onsalavägen har tillräcklig kapacitet för ytterligare exploatering. Samråd har även skett med olika instanser för att få bakgrund till att kunna belysa konsekvenserna för det rörliga friluftslivet.

2005-04-20 beslöt kommunstyrelsen att utarbeta förslag till planprogram för utveckling av Onsala Herrgård i enlighet med beredningsskrivning 2004-09-03. I samrådet över planprogrammet ingår miljöbedömning och rekreationsutredning, 2006-02-03 samt vägutredning 2000-09-18.



Piren vid Onsala Herrgård

## **SYFTE**

Syftet med planprogrammet för Lyngås 3:3, 3:6 samt Kråkekärr 1:6 är att ta fram förutsättningar för:

- Utbyggnad av ett hus med 20 övernattningsrum.
- Utbyggnad av kapell.
- Utbyggnad av seniorbostäder - volymen ska bedömas i programarbetet men kan uppskattas till ca 30 bostäder. Bostäderna ska upplåtas som bostadsrätt alternativt hyresrätt.
- Planområdet ska omfatta hela anläggningens yta och icke kvartersmark ska planläggas som grönområde.
- Åtgärder för att högst påtagligt förbättra förutsättningarna för det rörliga friluftslivet och allmänhetens tillträde till strandområdet ska vidtas.
- I samband med programarbetet utarbeta en komplett miljökonsekvensbeskrivning (numera kallas denna typ av produkt miljöutredning.)

Ovanstående programdirektiv är hämtade ur beredningskrivning 2004-09-03

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, vilket gör att åtgärden kan anses som förenlig med miljöbalken kap 4.

Strandmiljön som omfattas av riksintresse för friluftslivet bedöms inte påverkas nämnvärt av utbyggnaden. De västra delarna av området som omfattas av 3 kap 6§ miljöbalken avses bebyggas och påverkas däremed i viss mån negativt. Samtidigt bedöms de planerade åtgärderna för att säkerställa och förbättra områdets tillgänglighet för allmänheten som positivt för friluftslivet.

Luftföroreningshalterna bedöms påverkas ytterst marginellt av förslaget. Ett genomförande av programmet bedöms inte medföra att miljökvalitetsnormerna överskrids

## **PLANDATA**

### **LÄGE OCH AREAL**

Planområdet är beläget alldeles vid Onsalafjorden sydöst om Iglamossen och är ca 15 ha stort.

### **MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN**

Lyngås 3:3, 3:6 samt Kråkekärr 1:6 ägs av kommanditbolaget Onsala Herrgård.

### **TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN**

Området ligger enligt kommunens översiktsplan inom område för tätortsutvecklig och är inte tidigare detaljplanelagt.

Kommunstyrelsen beslutade 2005-04-20 kommunstyrelsen att utarbeta förslag till planprogram för utveckling av Onsala Herrgård i enlighet med beredningskrivning 2004-09-03. Programdirektiv hämtade ur nämnda beredningskrivning är angivna under rubriken syfte.



Piren med herrgården i fonden

## FÖRUTSÄTTNINGAR

### NATUR OCH MILJÖ

Området ligger vid Kungsbackafjorden som har mycket höga naturvärden och bland annat är Natura 2000-område. Runt hotellanläggningen finns ett större område med skogsmark genomkorsat av ett flertal mindre stigar. Här växer äldre talldominerad blandskog med varierande inslag av yngre lövträd. I norr finns ett stort sammanhängande skogsområde. I söder och sydväst finns två mindre bitvis tätbevuxna områden.

I anslutning till herrgården ligger en stor parkliknande trädgård med gräsmattor, enbuskar, björk och tall. Här finns också en anlagd damm och en liten bäck.

Den smala strandzonen består av omväxlande sand- och klippstrand. I strandkanten växer bland annat ek, klibbal och björk.

Området sluttar 23 m på 300 m. I väster, söder samt ovanför herrgårdsbyggnaden finns områdets mest plana ytor.

### KULTURMILJÖ OCH BEFINTLIG BEBYGGELSE

Inom planområdet finns hotellanläggning med en huvudbyggnad omgiven av flera mindre annex, ett lusthus, en stor trädgård och en lång träbrygga.

I den västra delen ligger en gammal gårdsbildning, Oskarstorpet.

### Fornlämningar

I området finns två kända fornlämningar, två fyndplatser för slagen flinta, se karta intill.



### REKREATION

Området utgör ett viktigt närrekreationsområde och är ett av få områden i Onsala där allmänheten har tillgång till ett grönområde med strand.

Det är relativt lätt att röra sig längs stranden. På några ställen hindrar dock större stenar framkomligheten. Då herrgårdsbyggnaden ligger relativt nära stranden samt att den långa träbryggan tydligt tillhör anläggningen kan en promenad längsstranden förbi herrgården kännas som ett intrång på privat mark. Söderifrån skyltas dessutom trädgården som privat anläggning.

Skogsområdet genomkorsas av flera stigar. På några ställen ges goda möjligheter till utblickar över fjorden.

## SERVICE

Området ligger ca 3 km från Onsala centrum. Det kommer att finnas möjlighet att nyttja restaurang och catering från Herrgården. En spa-avdelning planeras som också kommer att bli tillgänglig för det nya området.

## VÄGAR OCH KOLLEKTIVTRAFIK

Alternativa tillfartsvägar diskuteras i vägutredningen. Kommunen föreslår dock Konvalecentvägen som idag matar ca 70 fastigheter samt herrgården.

Trafikmängden från befintliga bostäder kan uppskattas till ca 400 fordon/dygn.

Trafikmängden från herrgården uppskattas till i snitt 50 fordon/dygn och som flest 100 fordon/dygn. Speciella tillställningar som bröllop kan dock alstra fler fordonsrörelser.

I snitt bedöms södra delen av Konvalecentvägen trafikeras av 50 fordon/dygn och norra delen bedöms trafikeras av i snitt 450 fordon/dygn. Hastigheten bedöms vara låg, ca 30 km/h.

Aktuell sträcka av Onsalavägen bedöms trafikeras av ca 11 000-12 000 fordon/dygn. Andelen tung trafik är ca 4 %.

Kollektivtrafik, linje 731, går på Onsalavägen. Närmaste hållplats, Konvalecentvägen, ligger inom ca 600-700 m från planområdet, se karta på försättsida.

## BULLER

I dagsläget finns inga bullerstörda fastigheter på Konvalecentvägen.

## TEKNIK

### Vatten och avlopp samt dagvatten

Kommunalt vatten och avlopp finns framdraget till anläggningen.

Någon särskild avledning av dagvatten finns inte i området idag.



Strandkanten förbi herrgården



Oskarstorpet

## Radon och geoteknik

Området ligger inom normalriskområde för radon.

Området består av svallsediment (mellansand/grovsand/grus) samt en mindre del urberg.

## EI- och teleledningar

Teleledningar går fram till Oskarstorp i norr samt till herrgården, pumphuset och grindstugan i söder.

Fortums ledningar till boningshus och Herrgård ligger i eller i anslutning till vägar.



## MILJÖBEDÖMNING

En miljöutredning, har tagits fram 2006-02-03 av GF konsult AB. Med stöd av miljöutredningen har en behovsbedömning gjorts för att ta reda på om förslaget genomförande kan antas medföra betydande miljöpåverkan eller inte. Kommunen ska göra sin bedömning enligt de kriterier som anges i bilaga 4 till förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar.

- Förslaget bedöms inte medge användning som innebär betydande påverkan på miljön. (PBL 5 kap 18§)
- Förslaget bedöms inte innehålla verksamheter som kan påverka Natura 2000-området negativt.
- Förslaget bedöms inte medföra någon betydande miljöpåverkan utifrån sina karaktäristiska egenskaper eller sina befintliga värden och typen av påverkan. (bilaga 4 till förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar)

Sammanfattningsvis har behovsbedömningen visat att planprogrammet inte bedöms medföra någon betydande miljöpåverkan. Däremot avses rekommendationerna i miljöutredningen i huvudsak följas.

Miljöutredningens slutsatser och förslag till åtgärder sammanfattas nedan.

Endast lokala naturvärden finns inom planområdet. Dock är området viktigt som grönområde i det hårt exploaterade Onsala. Delar av området bebyggs, vilket framhålls som negativt. Den positiva sidan av planläggningen är att möjlighet finns att säkerställa och utveckla naturvärdena.

Om en anpassning av utbyggnaden till fornlämningarna sker samt att de nya byggnaderna får utformas så att man ser att de är byggda i nutid, bedöms kulturmiljön påverkas endast i liten utsträckning.

Viktigt att värna tillgängligheten från söder och väster, som redan idag är begränsad. En planläggning kan medföra den positiva konsekvensen att området genom detaljplan/skötselplan skyddas från åtgärder som minskar rekreativvärde så som avverkning.

Landskapsbilden bedöms påverkas minst om bebyggelsen förläggs till de västra delarna, förutsatt att den lummiga skogskanten mot vattnet behålls.

Ett lokalt omhändertagande av dagvattnet begränsar belastningen på Kungsbackafjorden väsentligt.

Hela området omfattas av strandskydd varför ett upphävande krävs från länsstyrelsen.

## DIREKTIV TILL DETALJPLANEN

### VÄGAR, TILLFARTER SAMT GÅNG- OCH CYKELVÄGAR

Enligt Förstudie angående trafikfrågor kring Onsala Herrgård, GF konsult 2000-09-18, finns två huvudalternativ för tillfart:

- Konvalecentvägen används som tillfart för tillkommande bebyggelse
- Maria Gärdes väg och Konvalecentvägen utgör tillfart till herrgården och den planerade bebyggelsen.

Kommunens bedömning är att Konvalecentvägen är den mest lämpliga tillfartsgatan. Den föreslagna utbyggnaden bedöms alstra ca 250 fordon /dygn (om seniorbostäderna blir 30 st).

I förstudien sågs en breddning av Konvalecentvägen som en förutsättning för att kunna använda den som tillfartsgata. Främsta skälet till detta är att mötesplatser idag saknas. Idag har delar av vägmarken privatiserats och vägen har inte den bredd som är möjlig i detaljplanen.

Angående korsningen med Onsalavägen har vägverket svarat att korsningen som sådan inte är ett hinder för utbyggnaden, men att Onsalavägen totalt sett har nått sin kapacitetsgräns.

Konvalecentvägen är en gata med 30-miljö och gc-trafik bedöms kunna samsas med biltrafik.

### REKREATION

Ett viktigt syfte med planprogrammet är att icke kvartersmark planläggs som grönområde samt åtgärder för att förbättra förutsättningarna för det rörliga friluftslivet och allmänhetens tillträde till området vidtas.

En särskild rekreationsutredning har därför upprättats. Här finns en bedömning av rekreationsvärden samt förslag till åtgärder för att säkra och öka områdets tillgänglighet för allmänheten. Förutom att kvarvarande skogsmark i området planläggs som naturmark tillgänglig för allmänheten förespråkar studien att en skötselplan för området tas fram. Avsikten är att så långt det är möjligt följa rekommendationerna i grönstrukturstudien.

Det är viktigt att den privata karaktären kring herrgården tonas ner. Till exempel bör grindar och skyltar som markerar privat område tas ner. Tillgängligheten till



De grindar som finns inom området bör tas bort då de ökar känslan av att beträda privat mark

## PROGRAMKARTA



norra delen av grönområdet från Maria Gärdes väg och Östra Tallbackevägen är viktig att säkra. Flera alternativ är möjliga, se röda och gröna prickar på karta ovan. Det är också möjligt att gå rakt igenom hotellområdet på anlagd väg. Stigar och passager kan gärna skyltas som allmän promenadstig.

Strandremsan bör ges en mer allmän karaktär genom att med en plantering som markerar var hotellområdet slutar anläggs i slutningen ner mot vattnet. Havsutsikten från herrgården behöver inte störas av en sådan plantering.

### BEBYGGELSENS PLACERING OCH UTFORMNING

Utbyggnad av ett hus med 20 övernattningsrum kan ske inom blåmarkerat område på programkartan. Kapellet förutsätts vara en liten byggnad med stillsam verksamhet och kan därför placeras ganska fritt, det kan till och med ligga en bit utanför det blåmarkerade området.

Ca 25-30 seniorbostäder beräknas rymmas inom gulmarkerade områden. Befintlig bebyggelse bör sparas och ny bebyggelse bör anpassas till den befintliga.

De befintliga byggnaderna skulle kunna användas som gemensamhetslokaler. Området väster om Oskarstorpet skulle kunna användas för odlingslotter och dylikt. Området direkt söder om Oskars väg är starkt kuperat. Inom det gulmarkerade området finns dock ett flackare parti som torde gå att bebygga med en rad seniorbostäder.

Tillfarten till det södra området bör ske så långt från herrgårdens grindstolpar som terrängen tillåter för att skapa tydlighet kring herrgårdens entré. En arkeologisk utredning krävs för denna del. Troligen kommer skogspartiet sydöst om området behöva gallras rejält för att få drägliga solförhållanden.

Med tanke på den naturkaraktär som området har bör bebyggelsen utformas så att den smälter väl in i naturen. Sedumtak kan vara ett behagligt inslag.

### **Kommunens kriterier för seniorbostäder**

En stor grupp lite äldre kommuninvånare önskar förändra sitt boende. Seniorbostäder är ett sätt att tillgodose viss del av denna efterfrågan. Målsättningen är att bygga områden om ca 15-25 bostäder som är lite mindre till ytan, underlättar gemenskap och ställer höga krav på tillgänglighet.

För seniorbostäder i form av småhusbebyggelse gäller:

- Upplåts som bostadsrätt eller hyresrätt. Dels för att underlätta gemenskap och dels för att säkra att boendet förblir ett seniorboende.
- Området ska ha nära till kommersiell service via gång- och cykelstråk.
- Området ska ha nära till kollektivtrafik.
- Gemensamma vistelseytor utomhus samt gemensamhetslokal bör finnas.
- Bostäder ska vara enplans. Om bostäderna är i fler plan ska hiss finnas.
- Alla utrymmen ska vara tilltagna så att man även kan ta sig fram med rullstol.
- Dörröppningar ska vara breda och sakna trösklar så att man även kan ta sig fram med rullstol.
- Material ska ha slitstarka och lättskötta ytor.

### **BULLER**

Gällande riktvärden för buller bedöms inte överskridas till följd av utbyggnaden.

### **VATTEN OCH AVLOPP SAMT DAGVATTEN**

Möjligheterna till ett lokalt omhändertagande av dagvatten ska undersökas. Vid planering av byggnaderna ska hänsyn tas till dagvattenhanteringen.

### **GEOTEKNIK**

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

### **RADON**

Området ligger inom 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.

Idag är det möjligt att bygga hus som är energisnåla. Att bygga så bör övervägas.

Frågan om uppvärmningssätt ska utredas i samband med planläggning.

## 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 upphävande av strandskydd.

## TIDPLAN

Samråd över planprogrammet i mars 2007.

## MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

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

Andrea Forsström, planarkitekt





Kungsbacka

**Kungsbacka kommun · Kommunstyrelsens Förvaltning**  
**434 81 Kungsbacka · tel: 0300-83 40 00**  
**[kommunstyrelsen@kungsbacka.se](mailto:kommunstyrelsen@kungsbacka.se) · [www.kungsbacka.se](http://www.kungsbacka.se)**