



Kungsbacka



## Detaljplan för utveckling av Onsala Herrgård inom fastigheten Lyngås 3:3 m fl i Onsala

INNEHÅLL:  
Utlåtande  
Länsstyrelsens utställningsyttrande

Upprättat i juli 2009  
av PLANAVDELNINGEN

**D 498**

**Utlåtande**

Utställningstid:  
2009-05-19 – 2009-06-16

## **INKOMNA SKRIVELSER**

Utställningstid: 19 maj – 16 juni 2009

1. Länsstyrelsen
  2. Fortum
  3. Miljöpartiet de gröna
  4. Socialdemokraterna  
Kungsbacka
  5. Västerpartiet Kungsbacka
  6. Kulturmiljö Halland
  7. Kungsbacka  
Naturskyddsförening
  8. Kommunstyrelsen
  9. Nämnden för Fritid
  10. Kultur & Turism presidium
  11. Förvaltningen för Teknik
  12. Förvaltningen för Miljö &  
Hälsoskydd
  13. Vägsamfälligheten för  
Konvalescentvägen
  14. Föreningen värna  
strandskyddet
  15. [REDACTED]  
[REDACTED], Onsala-Kullen 1:120  
och 1:17
  16. [REDACTED],  
Onsala-Kullen 1:56
  17. [REDACTED],  
Onsala-Kullen 1:31
  18. [REDACTED]  
[REDACTED], Onsala-Kullen  
1:39
  19. [REDACTED]  
[REDACTED], Onsala-Kullen 1:54
  20. [REDACTED],  
Onsala-Kullen 1:12 och  
1:132
  21. [REDACTED],  
Onsala-Kullen 1:12 och  
1:132 (begäran om  
planändring)
- För sent inkomna skrivelser (ej  
sammanfattade och  
kommenterade):
22. Förvaltningen för  
Handikappomsorg
  23. Räddningstjänsten  
Storgöteborg



## Detaljplan för utveckling av Onsala Herrgård inom fastigheten Lyngås 3:3 m fl i Onsala

D 498

### UTLÅTANDE

Byggnadsnämndens arbetsutskott uppdrog 2008-01-22 åt planavdelningen att upprätta förslag till detaljplan i enlighet med av kommunstyrelsen godkänt planprogram.

Planen för fastigheterna Lyngås 3:3, 3:6 samt Kråkekärr 1:6 syftar till att förbättra förutsättningarna för det rörliga friluftslivet och allmänhetens tillträde till strandområdet samt att möjliggöra utveckling av Onsala Herrgård. Utvecklingen sker genom utbyggnad av ett annex med övernattningsrum samt en mindre spaanläggning, utbyggnad av kapell samt utbyggnad av seniorbostäder.

Nämnden beslutade 2009-05-07 att låta ställa ut planförslaget.

Planförslaget har varit utställt under tiden 19 maj – 16 juni 2009.

Under utställningstiden har 21 yttranden inkommit, varav 9 från berörda sakägare i närområdet. I detta utlåtande sammanfattas och kommenteras dessa och ges förslag till ändringar i detaljplanen. Vid politiska beslut finns alltid kopior av samtliga skrivelser med som bilaga till utlåtandet.

Ytterligare 2 skrivelser har inkommit efter att utställningstiden gått ut. Dessa sammanfattas och kommenteras ej.

#### 1. Länsstyrelsen

##### Bedömning

1) Länsstyrelsen delar kommunens uppfattning om att risk för indirekt påverkan av dagvattnet på Natura 2000-områdets utpekade skyddsområden inte föreligger och att planens genomförande inte på ett betydande sätt påverkar Natura 2000-området.

2) Länsstyrelsen har ännu inte prövat strandskyddsfrågan. Eftersom planen är pågående behandlas strandskyddet enligt nu gällande regler (inte enligt de nya strandskyddsreglerna som börjar gälla 1 juli 2009). Planen bör inte antas innan frågan om strandskyddet är avgjord. Stora delar av den mark som föreslås för bostadsbebyggelse är idag allemansrättsligt tillgänglig. För att upphäva strandskyddet krävs både att planen är förenlig med strandskyddets syften samt att det finns särskilda skäl. Särskilda skäl ska anges i ansökan men det är bra om de kan anges även i planen.

##### Rådgivande synpunkter

3) De föreslagna seniorbostäderna är olämpliga på grund av lokaliseringen, dels då området är strandskyddat och men också med hänsyn till terrängförhållanden och avstånd till service och kollektivtrafik. Markens lutning är kraftig i vissa partier. Kommersiell och allmän service finns närmast i Onsala Kyrkby eller i Kungsbacka stad. Onsala är högexploaterat och kommunen bör värna den naturmark som finns i området.

4) Det är mycket viktigt att kontakten mellan befintlig bebyggelse och vattnet inte minskar. Även kontakten mellan det grönområde som ligger nordost om den föreslagna bostadsbebyggelsen och övrig naturmark i planområdet bör förstärkas och säkras bättre i planförslaget. Utformning av stigen förbi hotellanläggningen är viktig och bör utformas i syfte att stranden ska kännas mindre privat. Områden tillgängliga för allmän gångtrafik bör övervägas även inom kvartersmarken för hotellet.

5) Med tanke på God bebyggd miljö och delmålet om kulturhistoriskt värdefull bebyggelse är det positivt att värdefull bebyggelse inom planområdet har försetts med relevanta skyddsbestämmelser. Enligt utförd arkeologisk utredning finns inga lämningar som tyder på krav på ytterligare arkeologiska insatser.

6) Kommunen bör uppmuntra till användning av förnybara energislag i området. Möjligheten att reglera uppvärmningsform och förbrukning med planbestämmelser i detaljplan är begränsad. Energifrågorna bör därför förankras med exploatören på annat lämpligt sätt.

7) Enligt plan- och bygglagen 6 kap 26 § ska kommunen vara huvudman för de allmänna platserna om det inte finns särskilda skäl till annat. Kommunen bör vara huvudman för de allmänna platserna. Den stora arealen allmän platsmark natur ifrågasätts.

**Kommentar:** 1) Ingen kommentar.

2) Detaljplaneförslaget syftar till att förbättra förutsättningarna för det rörliga friluftslivet och allmänhetens tillträde till strandområdet samt att möjliggöra utveckling av Onsala Herrgård. Kommunens bedömning är att detaljplaneförslaget inte motverkar strandskyddets syften. Länsstyrelsen prövar upphävande av strandskyddsområden som avses ingå i en detaljplan. Kommunen kommer att ansöka om strandskyddsupphävande innan dess att detaljplanen antas.

3) Kommunstyrelsen beslutar om planläggning för nylokalisering av verksamheter och bostäder. Prövningen sker utifrån kommunens översiktsplan, ÖP06. Kommunstyrelsen gav 2007-09-26 byggnadsnämnden i uppdrag att upprätta förslag till detaljplan för utveckling av Onsala Herrgård i enlighet med godkänt planprogram. Syftet är att utveckla hotell- och konferensverksamheten, lokalisera seniorbostäder till området samt säkerställa allmänhetens tillträde till naturområdet.

Stor vikt har lagts vid att placera seniorbostäderna så plant och så nära service och kommunikationer som möjligt samt att bevara ett så stort sammanhängande naturområde som möjligt. Detta har efter närmare prövning lett till en placering i planområdets västra del och en utslutning av programområdesdelen öster om Oskars väg.

4) Bedömningen är att föreliggande planförslag samt förslag till skötselplan för park- och naturområdet säkerställer allmänhetens tillträde till natur- och vattenområdena.

5) Ingen kommentar.

6) Kommunen uppmanar till användning av förnybara energilag i området. I planbeskrivningen framgår att nya planområden utanför centralorten om mer än 25 bostäder enligt riktlinjer i kommunens energipolitiska handlingsprogram ska ha en värmeförsörjning genom ett gemensamt system som försörjs av förnybar energikälla. Enda undantaget är om systemet är uppenbart oekonomiskt. Detta kan dock förtydligas i genomförandebeskrivningen, samt att val av värmesystem kommer att regleras i det exploateringsavtal som kommer att upprättas innan planens antagande.

7) Kommunen har gjort bedömningen att en planläggning av naturområdet som allmän platsmark natur med tillhörande skötselplan är det bäst lämpade sättet att säkerställa området som naturområde och för att förvalta naturområdet. Detta säkerställer i sin tur tillgängligheten för allmänheten i naturområdet. Det är svårt att avgränsa vilken intressekrets som skulle ingå i en gemenskapsanläggning för naturområdet. Kommunen anser det därför mest lämpligt att låta detta falla på fastighetsägarna inom planområdet, med olika andelstal. Kommunen är i princip endast huvudman för allmänna platser inom Kungsbacka stad.

#### **Förslag till ändring:**

Genomförandebeskrivningen föreslås förtydligas med att planområdet enligt riktlinjer i kommunens energipolitiska handlingsprogram ska ha en värmeförsörjning genom ett gemensamt system som försörjs av förnybar energikälla, samt att val av värmesystem kommer att regleras i det exploateringsavtal som kommer att upprättas innan planens antagande.

Ändringen bedöms inte ställa krav på förnyat samråd.

## **2. Fortum**

Inga synpunkter.

**Kommentar:** Ingen kommentar

## **3. Miljöpartiet de gröna**

1) Partiet ställer sig negativt till ytterligare exploatering vid Onsala Herrgård. Onsala är särskilt hårt exploaterad i den östra delen.

2) Att ytterligare minska naturområdet genom att bygga seniorboenden intill ett naturreservat är direkt olämpligt. Stränderna är av stor betydelse för både människor, djur och växter. Strandmiljöerna är en källa till naturupplevelser, fysisk aktivitet och avkoppling och är en av de miljöer som lockar människor allra mest. Vistelse i naturen är starkt hälsofrämjande. Stränderna har även stor betydelse för den biologiska mångfalden. Övergången mellan land och vatten ger förutsättning för flera

olika miljöer där många strandnära djur- och växtarter lever. En orörd strandzon har en viktig funktion som biologiskt filter.

Vill man förbättra framkomligheten går det att ordna servitut för stigar genom området.

**Kommentar:** 1) Se kommentar nr. 3 till skrivelse nr. 1.

2) Kommunens samlade bedömning är detaljplanen inte kan anses på ett betydande sätt påverka Natura 2000-området (se skrivelse Miljö- och Hälsoskydd, 2009-01-19). Allmänhetens tillgång till naturområdet som angränsar till naturreservatet bedöms säkerställas genom att området planläggs som allmän platsmark natur med en bestämmelse om att anvisningarna i skötselplanen för park- och naturområdet ska följas. Genom skötselplanen säkerställs grönområdets kvaliteter. Zonerna i skötselplanen där det inte föreslås några åtgärder (zon 1) syftar till extra skydd av livsmiljöer för växt- och djurlivet.

#### **4. Socialdemokraterna Kungsbacka**

1) Begäran att bygga ut Onsala Herrgård har många år på nacken. Socialdemokraternas invändning mot bebyggelsen har hela tiden varit intrånget på strandskyddet. Partiet hävdar att planeringen av all gruppbebyggelse på Onsala bör skjutas fram till dess att en ny Onsalaväg kommer på plats.

2) Dagens gångstig utmed vattnet har inte alltid varit självklar, varför det är tillfredställande att planförslaget öppnar och säkrar tillgängligheten för allmänheten till området ut mot Kungsbackafjorden. Ett av partiets tidigare krav är därmed förverkligat. Dock måste en allmän besöksparkering till naturområdet finnas för att inte försvåra för bilburna besökare.

3) Socialdemokraternas vilja att utveckla näringslivet i kommunens alla delar och omsorg om arbetstillfällena gör att partiet accepterar det ökade strandskyddsintrång som en utbyggnad av konferensanläggningen utgör, men partiet accepterar inte intrånget från seniorbostäderna.

4) Socialdemokraterna menar att tillfartsvägarna till planområdet är underdimensionerade. Därmed ökar osäkerheten för oskyddade trafikanter.

5) Kraven på en lägre energiförbrukning än 90 Kwh/kvm och år måste också ställas. Det finns beprövad teknik för mycket lägre värden idag.

**Kommentar:** 1) Se kommentar nr. 2-3 till skrivelse nr. 1.

2) Bedömningen är att naturområdet framförallt nyttjas av de kringboende varför en allmän besöksparkering inte har setts som nödvändig. Skulle behovet uppstå efter detaljplanens genomförande kan detta prövas i samråd med huvudmannen för naturområdet.

3) Se kommentar nr. 2 till skrivelse nr. 1.

4) Alternativ till tillfartsvägar till planområdet och problemanalys kring de olika alternativen utreddes i programskedet. Kommunstyrelsen beslutade i och med antagandet av

planprogrammet 2007-09-26 att Konvalescentvägen ska utgöra tillfartsväg till planområdet.

5) Kraven om en högsta energiförbrukning om 90 kWh/år och kvm för värme, tappvatten, drifts- och hushållsel är i enlighet med Miljömål för Kungsbacka (antagna i KF februari 2008) samt det regionala miljömålet för Hallands län.

## **5. Vänsterpartiet Kungsbacka**

Det är av yttersta vikt att allmänhetens tillträde till strandområdet inte begränsas. Att planens syfte är att förbättra förutsättningarna för det rörliga friluftslivet är en del av förutsättningarna för detaljplanens genomförande och att en utveckling av Onsala Herrgård ska kunna genomföras. I övrigt inga synpunkter.

**Kommentar:** Detaljplanen för fastigheterna Lyngås 3:3, 3:6 samt Kråkekärr 1:6 syftar till att förbättra förutsättningarna för det rörliga friluftslivet och allmänhetens tillträde till strandområdet samt att möjliggöra utveckling av Onsala Herrgård.

## **6. Kulturmiljö Halland**

1) Onsala-halvön står inför ett hårt exploateringsstryck. Det är därför viktigt att bevara gröna ytor och kulturhistoriska inslag i miljön för att skapa en god bebyggd miljö. Oskarstorpet bör därför bevaras och integreras i miljön.

2) Den planerade bebyggelsen av seniorbostäder är omfattande och bör minskas för att bevara en större del av naturområdet. I övrigt bedöms planen innebära en god anpassning till miljön.

**Kommentar:** 1) Kommunen instämmer i att Oskarstorpets gårdsbildning, med stor trädgård, bostadshus och ekonomibyggnader, utgör ett miljöskapande inslag. Bedömningen är dock att exteriöra förändringar har minskat Oskarstorpets kulturhistoriska värde betydligt. Det har därför inte försetts med skyddsbestämmelser i detaljplaneförslaget. Under planarbetet har gjorts försök att integrera torpet i seniorbostadsområdet, i första hand som gemensamhetslokal. Detta har dock inte fungerat pga bristande tillgänglighet.

2) Bedömningen är att en stor sammanhängande del av naturområdet har bevarats. Antalet seniorbostäder är i enlighet med det av kommunstyrelsen 2007-09-26 antagna planprogrammet.

## **7. Kungsbacka Naturskyddsförening**

1) Föreningen är negativ till ytterligare exploatering vid Onsala Herrgård. Onsalas östra delar är redan hårt exploaterade. Att ytterligare minska naturområden genom att bygga ut s.k. seniorbostäder intill ett naturreservat anser föreningen är direkt felaktigt.

2) Hela planområdet omfattas av strandskydd. Att det dessutom gränsar till ett naturreservat/2000-område/naturreservat gör en exploatering än mer tveksam. Detta måste ha

missats i miljökonsekvensbeskrivningen. Föreningen ställer sig dock positiv till att förbättra tillgängligheten till området för allmänheten.

**Kommentar:** 1) Se kommentar nr. 3 till skrivelse nr. 1 samt kommentar nr. 2 till skrivelse nr. 6.

2) Se kommentar nr. 2 till skrivelse nr. 1 samt kommentar nr. 2 till skrivelse nr. 3.

## **8. Kommunstyrelsen**

Inga synpunkter

**Kommentar:** Ingen kommentar

## **9. Nämnden för Fritid**

Nämnden för Fritid uttalar i beslut 2009-06-01 att man i det fortsatta arbetet med detaljplanen bör avsätta en yta inom området som anläggs som allmän parkering. Det faktum att en stor satsning genomförs för allmänhetens tillträde till strandremsan, samt herrgårdsbyggnaden med sin speciella arkitektur och ett i övrigt bildskönt område gör att många säkert söker sig dit som ett närliggande utflyktsmål. Avsaknaden av allmänna parkeringsplatser inom området kan skapa konflikt inte bara för hotell- och konferensanläggningen utan också för de boende i anslutning till planområdet då det inte finns möjlighet att parkera bilen på särskilt anvisade platser för allmänheten.

**Kommentar:** Se kommentar nr. 2 till skrivelse nr. 4.

## **10. Kultur & Turism presidium**

Förvaltningens remissvar godkänns. Förvaltningen för Kultur & Turism ställer sig positiv till planförslaget. Förvaltningen anser att det är positivt att den äldre bebyggelsen skyddas genom varsamhetsbestämmelser samt att naturområdet får en q-märkning som innebär att föreslagna åtgärder i skötselplanen ska följas vid skötsel och utnyttjande av grönområdet.

**Kommentar:** Ingen kommentar

## **11. Förvaltningen för Teknik**

Inga synpunkter

**Kommentar:** Ingen kommentar

## **12. Förvaltningen för Miljö & Hälsoskydd**

Miljö & Hälsoskydd är nöjda över att samtliga framförda synpunkter i nämndens förra remissvar har beaktats och inarbetats i detaljplanen. Inga ytterligare synpunkter.

**Kommentar:** Ingen kommentar

### 13. Vägsamfälligheten för Konvalescentvägen

1) Den täta trafiken på Onsalavägen gör det svårt redan idag att komma ut från Konvalescentvägen, vilket leder till köer även på Konvalescentvägen. Det är kort om tid att köra ut. Stressen kan leda till trafikolyckor. Köbildningen har en mycket negativ påverkan på hela området.

2) Uppförandet av 26 seniorbostäder kommer att skapa mer negativa än positiva konsekvenser för de boende i området. Uppförandet av bostäder i sig är inget konstigt, men olägenheten det medför med en avsevärt ökad trafik i området är inte försvarbart. Med tanke på avstånd till kommunikationer och livsmedelsaffärer samt att området är strandskyddat är det är anmärkningsvärt att kommunen väljer att gå vidare med planförslaget, trots att länsstyrelsen ansett det olämpligt. Onsala Herrgård avyttrades till en början som privatbostad. Hur kunde vi hamna där vi är idag?

3) Bullermätningar lär ha genomförts som visar att gränsvärdena inte överskrids. Dock kommer det att bli ett mer konstant och ihållande trafikbrus med väsentlig negativ påverkan för de boende. Vad gäller ökade bilavgaser till följd av fler bilar har en uppskattning gjorts om att denna ökning ligger inom gränsvärdet, men det är svårbedömt hur ökningen kommer att påverka miljön i närområdet på längre sikt.

4) Om Konvalescentvägen breddas för hantera planförslagets trafikökning riskerar hastighetsgränsen av 30 km/h att överskridas. Det är ett känt fenomen att breddning av vägar per automatik innebär ökade hastigheter, trots farthinder. Detta innebär en ökad säkerhetsrisk för barn som cyklar på vägen/ska korsa vägen. Å andra sidan utgör en smal väg också en säkerhetsrisk. Med nuvarande trafikmängd fungerar dock vägbredden. Ökning av trafiken kommer att ske med ca 700 bilar/dygn. De föreslagna två mötesplatserna är för få för att hantera den framtida köbildningen.

5) Om andelen tunga fordon ökar kommer vägens standard behöva förbättras för att klara den ökade belastningen.

6) Resonemanget att seniorbostäder inte medför en belastning på vägen om morgonen är sannolikt en underskattning. Vid den understa gränsen 55 år har man flera yrkesverksamma år kvar. Det är osäkert att det verkligen blir seniorer som bor i området.

7) Den tänkta bebyggelsen anses inte harmoniera med övrig bebyggelse i området.

8) Kommunpolitikerna ombeds innan beslut om 26 seniorbostäder noga tänka över hur djur- och växtlivet påverkas i området samt värna om strandskyddet kring Onsala Herrgård som gränsar till naturreservat. Regeringen har under 2009 klart deklarerat att strandskyddet ska värnas och att dess miljö ska bevaras i oförändrat skick.

**Kommentar:** 1) Åtgärder för att förbättra säkerheten vid korsningen med Onsalavägen föreslås. Åtgärder för att minska köer samt eventuellt behov av backning föreslås, se under kommentar nr. 4.

2) Se kommentar nr. 3 till skrivelse nr. 1.

3) Enligt miljöutredningen (GF Konsult, 2006-02-03) bedöms planförslaget inte leda till överskridande av gällanden riktvärden för vägtrafikbuller eller miljö kvalitetsnormer gällande luftkvalitet.

4) Konvalescentvägens nuvarande vägbredd på 3,5 m på den smalaste delen bedöms kunna hantera en mängd av upp till 1000 fordon/dygn. Den totala mängden efter planområdets utbyggnad bedöms vara 700-800 fordon/dygn (en ökning med ca 200-300 fordon/dygn gentemot dagsläget). Under förutsättning att det finns bra placerade och utformade mötesplatser kan en breddning av vägen uteslutas. Det bör i så fall anläggas åtminstone 2 mötesplatser. Ytterligare mötesplatser har inte bedömts som erforderligt men kan ev. utföras i samförstånd med vägsamfälligheten.

5) Genomförandebeskrivningen föreslås förtydligas med att åtgärder på Konvalescentvägen i form av mötesplatser och en för kommunen godtagbar vägstandard ska säkerställas i exploateringsavtalet.

6) För att säkerställa att det blir seniorbostäder ska det beaktas i exploateringsavtalet att det ska skrivas in i bostadsrättsföreningens stadgar att tillflyttande till föreningen ska vara 55+. Genomförandebeskrivningen har kompletterats på denna punkt. Beräkningarna av antal fordon/dygn är baserade på normalhushåll. Antalet fordonsrörelser från seniorbostäderna bedöms bli färre än från normalhushåll.

7) I kommunens översiktsplan, ÖP 06, framgår att målsättningen för bostadsbyggandet i kommunen är att kunna erbjuda många typer av boendeformer. I kommunen finns gott om villabebyggelse som behöver kompletteras med såväl seniorboende som små billiga lägenheter till bland annat ungdomar. Stora tomter och stora villor kräver mycket skötsel, varför seniorbostäder ofta föreslås i radhusform på mindre tomter. Boendeformen ska underlätta gemenskap och ställa höga krav på tillgänglighet.

8) Se kommentar nr. 2 till skrivelse nr. 1 samt kommentar nr. 2 till skrivelse nr. 3.

#### **Förslag till ändring:**

Genomförandebeskrivningen föreslås förtydligas med att åtgärder på Konvalescentvägen i form av mötesplatser och en för kommunen godtagbar vägstandard ska säkerställas i exploateringsavtalet.

Ändringen bedöms inte ställa krav på förnyat samråd.

## **14. Föreningen värna strandskyddet**

1) De minimala ändringar som gjorts i detaljplanen är inte tillräckliga för att leva upp till det rådande strandskyddet i området. Den ev. nybyggnationen går inte att göra ojord igen. Lämnas strandskyddet i kommunernas egna händer finns fara att alla kustnära områden skulle bebyggas av kortsiktiga intressen.

2) Den del som omfattar 26 seniorbostäder har inget att göra med den ursprungliga verksamheten utan är en rovdrift på det sista av två grönområden vid fjorden. De är inga kompletteringsbyggnader utan nya bostäder på strandskyddat området i ett högexploaterat kustområde. Naturvårdsverket är tydligt med att inga dispenser ska

ges för det. Dessutom finns här ett typexempel på en lucktomt där enligt Naturvårdsverket inga nybyggnationer ska få dispens i ett högexploaterat kustområde. Enligt Naturvårdsverket ska länsstyrelsen vara mer restriktiv i sådana områden.

3) Resonemanget att planlägga området för att säkerställa grönområdet haltar. Området är redan strandskyddat och därmed säkrat som grönområde.

- Kommentar:**
- 1) Se kommentar nr. 2 till skrivelse nr. 1.
  - 2) Se kommentar nr. 3 till skrivelse nr. 1.
  - 3) Se kommentar nr. 2 till skrivelse nr. 3.

## 15. [REDACTED], Onsala-Kullen 1:120 och 1:17

1) Är inte emot verksamhetens utveckling, men inte på bekostnad av försämrade boendemiljö. När man väljer boende i Onsala gör man det för att erhålla ett säkert boende med en bra miljö, dvs boendekvalitet. Med den planerade utbyggnaden försvinner boendekvaliteten för många personer. Värna bra boendekvalitet, strandskyddet och naturreservatet.

2) Att placera seniorbostäder 600-800 m med uppforsbacke till allmänna kommunikationer är i högsta grad olämplig placering. Detta kommer att leda till att seniorerna kör bil eller tar färdtjänst, vilket leder till en intensifiering av trafiken. Andra kommuner prioriterar seniorboende i närhet till buskommunikationer och vårdmöjligheter. Detta samt att det ligger inom strandskyddat område har länsstyrelsen påpekat. Förlägg seniorbostäderna till Vickan där man planerar ett annat seniorboende, det är mer strategiskt riktigt.

3) Konvalescentvägen är inte byggd för befintlig trafik och absolut inte för utökad trafik. Vägen klarar inte denna trafikintensitet vad gäller säkerhet, miljö och beskaffenhet. Gående, seniorer, bussar, cyklisterna, småbarn och hundar ska samsas på vägen och det går ej att mötas. Befintliga gårdsgårdar har redan satt sig. Vem bekostar en ny väg?

4) Den ökade tunga trafiken leder även till buller och avgaser och försämrar för befintliga bostäders boendekvalitet. Visade utredningar visar på försämrade aspekter. Önskar bevis i form av mätningar. Boendet kommer att förändras från ett lugnt fridfullt boende till ett storstadsboende.

- Kommentar:**
- 1) Se kommentar nr. 2 till skrivelse nr. 1, kommentar nr. 2 till skrivelse nr. 3 samt kommentar nr. 7 till skrivelse nr. 13.
  - 2) Se kommentar nr. 3 till skrivelse nr. 1.
  - 3) Se kommentar nr. 4 till skrivelse nr. 4.  
I genomförandebeskrivningen framgår att exploitören ska ansvara för och bekosta samtliga åtgärder föranledda av genomförandet av exploateringen.
  - 4) Se kommentar nr. 3 till skrivelse nr. 13.

## 16. [REDACTED], Onsala-Kullen 1:56

- 1) Motsätter sig och protesterar mot utbyggnaden av Onsala Herrgård med seniorbostäder, kapell och övernattningshus på strandskyddat område, som länsstyrelsen avslagit en gång.
- 2) De boende på Konvalescentvägen och berörda vägar kommer att få stora trafik-, luft- och bullerproblem samt trafikstockning vid ut- och infart. Det är idag stora problem vid ut- och infart, med köer och kort betänketid vid utfart.
- 3) Konvalescentvägen och hela området kommer inte att tåla den kommande belastning som planförslaget medför. Trafiken borde fördelas mellan flera vägar i området. Den utredning som är gjort anses inte relevant.
- 4) Det är inte kommunens ansvar att ansvara för lönsamhet i privata projekt.

- Kommentar:**
- 1) Se kommentar nr. 2-3 till skrivelse nr. 1.
  - 2) Se kommentarer till skrivelse nr. 13.
  - 3) Se kommentar nr. 4 till skrivelse nr. 4.
  - 4) Se kommentar nr. 3 till skrivelse nr. 1.

## 17. [REDACTED], Onsala-Kullen 1:31

- 1) Området är strandskyddat och del av Natura 2000-område. Det gränsar till fjorden som är naturreservat. Strandskyddet ska dessutom stärkas. Varför trycks 26 bostäder in på strandskyddat område? Den enda som tjänar på det är exploitören. Ifrågasätter kopplingen mellan kompletteringsbyggnader till befintlig verksamhet och seniorbostäder. Byggnation på strandskyddad mark är förkastligt och helt emot strandskyddslagets grundidé. Eftersom det utökade strandskyddet gäller ska här inte byggas alls. Har gett upp hoppet om att strandskyddet kommer att respekteras men vill med skrivelsen göra en markering.
- 2) Hänsyn tas bara till exploitör och inte till de boende vad gäller trafikökningen. Vägsituationen är kritisk och utfarten livsfarlig. Förslaget att flytta gång- och cykelbanan hjälper inte mot den dåliga sikten.
- 3) Genomförandebeskrivningen öppnar för tolkningar vad gäller förrättningskostnader så att delar ändå kommer att hamna på de kringboende.
- 4) Seniorbostadsområdet känns helt misslyckat. 26 bostäder är för tätt och harmonierar inte med omkringliggande bebyggelse som har 1000 kvm tomt.
- 5) Det är positivt att vinden inte får inredas men 6 m nockhöjd är för högt, 4,5 m är bättre.
- 6) Hur kan det säkerställas att det verkligen blir seniorbostäder?

- Kommentar:**
- 1) Se kommentar nr. 2-3 till skrivelse nr. 1 samt kommentar nr. 2 till skrivelse nr. 3.
  - 2) Se kommentarer till skrivelse nr. 13.

3) Genomförandebeskrivningen föreslås förtydligas med att de förrättningskostnader för Konvalescentvägen som exploateringen föranleder ska bekostas av exploatören.

4) Se kommentar nr. 7 till skrivelse nr. 13.

5) Seniorbostädernas utformning med branta takvinklar är ett sätt att åstadkomma variation och reslighet i området. Husen är uppdelade i två slanka huskroppar sammanbundna av en lägre del. Detta bedöms ge möjlighet till utblickar och ljusinsläpp mellan husnockarna. Intentionen med seniorbostäder är enplanshus, varför planbestämmelserna är tydliga om att vinden inte får inredas till bostadsyta och takkupor inte får utföras. Nockhöjden föreslås sänkas till 5,5 m.

6) I exploateringsavtalet kommer att regleras att det i stadgarna till bostadsrättsföreningen kommer att säkerställas att det blir seniorboende. Bedömningen är att bostadsrätt är den säkraste upplåtandeformen för temaboende. Upplåtandeformen hyresrätt och äganderätt kan påverkas av en enda person; hyresvärden samt säljaren/köparen. I en bostadsrättsförening krävs majoritet i styrelsen för en ändring av stadgarna.

#### **Förslag till ändring:**

Genomförandebeskrivningen föreslås förtydligas med att de förrättningskostnader för Konvalescentvägen som exploateringen föranleder ska bekostas av exploatören.

Seniorbostädernas nockhöjd föreslås sänkas till 5,5 m.

Ändringarna bedöms inte ställa krav på förnyat samråd.

### **18. [REDACTED], Onsala-Kullen 1:39**

1) Motsätter sig inte förslaget av byggnation av annex och kapell men väl byggnation av seniorbostäder. Området har långt till service och allmänna kommunikationer. Det är trots minskning fortfarande för många bostäder.

2) Det går inte att garantera att det förblir ett seniorbostadsområde. Den blivande bostadsrättsföreningen kan ändra sina stadgar så att det inte längre är ett krav med 55+.

3) Den föreslagna täta byggnationen ändrar även den befintliga, naturnära karaktären i området med glest mellan husen och stora tomter. Om seniorbostäder per definition byggs tätt och med lättskötta tomter talar detta snarare för en felaktig lokalisering än för att invändningen att områdets karaktär är felaktig.

4) Konvalescentvägen är olämplig för den tillkommande trafiken, som belastar hela vägens längd. Risk för köbildning och stress vid utfart. Utfarten till Onsalavägen är en av de sämre pga dålig sikt i båda riktningar, oavsett åtgärder vid korsningen.

**Kommentar:** 1) Se kommentar nr. 3 till skrivelse nr. 1 samt kommentar nr. 2 till skrivelse nr. 6.

2) Se kommentar nr. 6 till skrivelse nr. 17.

3) Se kommentar nr. 7 till skrivelse nr. 13.

4) Se kommentarer till skrivelse nr. 13.

19.

### Onsala-Kullen 1:54

1) Undertecknades hus är det som berörs mest av planförslaget. Huset kommer vid planförslagets genomförande få 13 nära grannar samt en gemensamhetslokal från att ha legat fritt. Totalt blir det 26 nya grannar. Detta leder till en värdeminskning av fastigheten. Kommer det att värderas och kompenseras för det minskade fastighetsvärdet? Enligt uppgift kompenseras omkringliggande hus för planens genomförande genom iordningställande av naturmarken.

2) Efterfrågar en personlig feedback på de tidigare inskickade synpunkterna och önskar en skriftlig personlig feedback på de nya.

3) Antalet bilar som passerar undertecknades hus kommer att öka med minst 300%. Föredrar fortfarande att trafiken fördelas på fler vägar än Konvalescentvägen för att öka säkerheten för barnen och minska påverkan av luft och buller. Farthinder bör utföras strax innan planområdet för att sänka hastigheten. Hur ser planerna ut för att upprätthålla säkerheten?

4) Varför används inte området på andra sidan Oskars Väg? Det skulle minska koncentrationen av hus nära undertecknad fastighet. Använd hela programområdet. Önskar att de 3 närmast placerade seniorbostäderna, gemensamhetslokalen och besöksparkeringen utgår eller förskjuts till andra sidan Oskars väg för att minska påverkan av boendekvalitet (privatsfär, utsikt, buller m m).

5) Varför ska byggnaderna vara 6 m höga när de ska vara enplanshus? Höjden bör även minskas för att minimera störningen för omgivande bebyggelse.

6) Seniorbostäderna bör placeras ut luftigare över planområdet, likt övrig bebyggelse i området.

7) Önskar en redogörelse för hur dagvattenhanteringen i det nya bostadsområdet kommer att säkerställas så att befintliga bostäder inte påverkas.

8) Hur säkerställs säkerheten under byggtiden?

9) Sammanfattningen av skrivelserna i programsamrådsredogörelsen är inte neutral. Efterfrågar en oberoende granskning av hur de inkomna skrivelserna har behandlats i redogörelsen.

10) Vad kan fortfarande ändras i planförslaget? Är antalet 26 seniorbostäder det slutgiltiga antalet? Kan utformningen av området närmast undertecknad fastighet fortfarande ändras innan detaljplanen går upp för godkännande?

11) Föredrar att planområdet lämnas i befintligt skick, det är inte önskvärt med nya byggnader tätt intill. Köpte undertecknad fastighet i tron att strandskyddat området

inte kunde bebyggas samt att inga nya detaljplaneområden var aktuella i Onsala innan dess att infrastrukturen förbättrats. Om området ändå ska bebyggas önskas en konstruktiv dialog med berörda grannar så att påverkan för befintliga bostäder kan minimeras.

**Kommentar:** 1) Den som lider skada på grund av detaljplanen kan bli berättigad till ersättning av kommunen. I samband med att detaljplanen vunnit laga kraft informerar kommunfullmäktige om detta. Bestämmelser om skadeersättning finns i 14 kapitlet plan- och bygglagen.

2) Enligt plan- och bygglagen kapitel 5 § 21 ska de synpunkter som framförts vid samråd samt kommentarer och förslag med anledning av synpunkterna redovisas i en gemensam samrådsredogörelse. En samrådsredogörelse har upprättats för programsamrådet och finns tillgänglig hos kommunen och på kommunens hemsida.

Enligt plan- och bygglagen kapitel 5 § 27 ska kommunen efter utställningstiden sammanställa de synpunkter som senast under utställningstiden har framförts skriftligen och redovisa sina förslag med anledning av dem i ett utlåtande. Detta har skett genom föreliggande handling. Utlåtandet ska fogas till handlingarna i ärendet.

Efter det att detaljplanen har godkänts av byggnadsnämnden och överlämnats till kommunfullmäktige för antagande informeras de som inte har fått sina synpunkter tillgodosedda om när ärendet beräknas avgöras i kommunfullmäktige. De tillsänds även utlåtandet. Om ett stort antal personer ska underrättas, får informationen istället ske genom kungörande på kommunens anslagstavla, annons i ortstidning eller genom informationsblad till de berörda (plan- och bygglagen kapitel 5 § 27). Syftet med informationen är att bereda möjlighet för de berörda att kontakta de folkvalda innan beslut fattas.

Efter att detaljplanen har antagits av kommunfullmäktige finns det möjlighet att överklaga beslutet. Kommunen kommer efter att beslutsprotokollet justerats att informera om vad den som vill överklaga beslutet måste göra. Detta sker antingen via brev eller, om ett stort antal personer ska underrättas, enligt ovan.

3) Se kommentarer till skrivelse nr. 13.  
Konvalescentvägen ska ha 30 km/h-utformning. Exploatören ansvarar för åtgärder på Konvalescentvägen som föranleds av exploateringen. Utformningen ska ske i samråd med vägsamfälligheten och vara godkänd av kommunens förvaltning för Teknik.

4) Stor vikt har lagts vid att placera seniorbostäderna så plant och så nära service och kommunikationer som möjligt samt att bevara ett så stort sammanhängande naturområde som möjligt. Detta har efter närmare prövning lett till en placering i planområdets västra del och en uteslutning av programområdesdelen öster om Oskars väg. I planprogrammet redovisades seniorbostäder även nära intill undertecknad fastighet. Där har dock en reducering av antalet

föreslagna seniorbostäder intill undertecknad fastighet skett efter detaljplanesamrådet. Den inre lokalgatan har även vinklats upp ifrån undertecknad fastighet för att öka avståndet mellan undertecknad fastighet och föreslagen bebyggelse. De gemensamma ytorna bedöms inte innehålla verksamheter med betydande störningar för omgivningen.

5) Se kommentar nr. 5 till skrivelse nr. 17.

6) Se kommentar nr. 7 till skrivelse nr. 13.

7) Föreslagen hantering av dagvatten i planområdet redovisas i den VA-utredning som har tagits fram under planarbetet (Atkins, 2009-04-03).

8) Det är viktigt att negativ omgivningspåverkan vid byggnation i området minimeras så mycket som möjligt. Planer för hur byggnationen ska genomföras ska redovisas av byggherren i samband med bygglovprocessen.

9) Inför politiska beslut bifogas alltid kopior på alla yttranden i samrådsredogörelser och utlåtanden så att politikerna kan grunda sina beslut utifrån originalskrivelserna i sin helhet.

10) Enligt plan- och bygglagen kapitel 5 § 27 kan detaljplaneförslaget efter utställning inte ändras väsentligt utan att de sakägare som berörs av ändringen bereds tillfälle att yttra sig på nytt innan dess att detaljplanen kan godkännas för antagande.

11) Samrådsprocessen syftar till att förbättra beslutsunderlaget och att ge möjlighet till insyn och påverkan. Förändringar har gjorts i planförslaget till följd av detaljplanesamrådet.

## **20. [REDACTED], Onsala-Kullen 1:12 och 1:132**

1) Konvalescenthemmet, nu Onsala Herrgård, inköptes som privatbostad, restaurerades och tomten utökades. Trots kringboendes protester omvandlades herrgården till hotell och konferens. Tomten utökades ännu mer och komplementbyggnader för särskilt boende godkändes, i strid mot Naturvårdsverkets rekommendationer. Med hjälp av ny ägare ska tidigare misslyckade projekt realiseras.

2) Uppförande av annexet kan accepteras inom tomtmark.

3) Seniorbostäderna bör inte komma ifråga då de ligger ocentralt och inte harmonierar med övrig bebyggelse i området.

4) Möjligheten till alternativa tillfartsvägar bör utredas. Man koncentrerar trafikflödet till Konvalescentvägen för att undvika protester från övriga vägföreningar trots att vägen har den trafikfarligaste utfarten till Onsalavägen.

5) Det är svårt att förstå hur ytterligare utbyggnad ska förbättra tillgängligheten. Rekreativsvärdet på strandskyddsområdet har redan devalverats genom avyttring av gammelskogen.

6) Enligt miljöminister Andreas Carlgren ska strandskyddet förstärkas i områden med högt bebyggelsetryck.

**Kommentar:** 1) Se kommentar nr. 3 till skrivelse nr. 1.

2) Föreslagen placering av annexet är centralt inom redan ianspråktagen del av hotell- och konferensområdet.

3) Se kommentar nr. 3 till skrivelse nr. 1 samt kommentar nr. 7 till skrivelse nr. 13.

4) Se kommentar nr. 4 till skrivelse nr. 4 samt kommentarer till skrivelse nr. 13.

5) En detaljplan kan ha flera syften. Detaljplaneförslaget syftar till att förbättra förutsättningarna för det rörliga friluftslivet och allmänhetens tillträde till strandområdet samt att möjliggöra utveckling av Onsala Herrgård.

6) Se kommentar nr. 2 till skrivelse nr. 1.

## 21. [REDACTED], Onsala-Kullen 1:12 och 1:132

Undertecknades begäran om tre byggrätter på ett område med beteckningen öppen plats gränsar till område som i ÖP 06 är avsett för tätortsutveckling. Närboende grannar och undertecknade ser fram emot att ”skräpskogen” omvandlas till tomtmark. Hoppas att byggnadsnämnden vid förnyad prövning gör en för alla acceptabel bedömning.

**Kommentar:** Fastighetsägaren har i skrivelse 12 april 2007 ansökt om planändring i syfte att tillskapa tre nya byggrätter inom området. Som stöd för ansökan åberopar fastighetsägaren den planerade planläggningen av intilliggande fastigheter Lyngås 3:3 m fl (detaljplan för utveckling av Onsala Herrgård, D 498). Kommunen är generellt restriktiv till att omvandla öppen platsmark till kvartersmark för bostäder. Undantag kan förekomma, bl a i samband med planläggning inom angränsande område. I det aktuella fallet har en prövning utifrån föreliggande planförslag (utställningshandling) visat att markandelen inom nuvarande omfattning av planområdet för Onsala Herrgård (fastigheterna Lyngås 3:3, 3:6 och Kråkekärr 1:6) bedöms vara tillräcklig för att tillgodose programförutsättningarna för seniorbostäderna.

# Förslag till ändringar i planförslaget

## **Genomförandebeskrivning**

Genomförandebeskrivningen föreslås förtydligas med följande:

- att planområdet enligt riktlinjer i kommunens energipolitiska handlingsprogram ska ha en värmeförsörjning genom ett gemensamt system som försörjs av förnybar energikälla, samt att val av värmesystem kommer att regleras i det exploateringsavtal som kommer att upprättas innan planens antagande (kommentar nr. 6 till skrivelse nr. 1).

- att åtgärder på Konvalescentvägen i form av mötesplatser och en för kommunen godtagbar vägstandard ska säkerställas i exploateringsavtalet (kommentar nr.5 till skrivelse nr. 13).

- att de förrättningskostnader för Konvalescentvägen som exploateringen föranleder ska bekostas av exploatören (kommentar nr. 3 till skrivelse nr. 17).

Ändringarna bedöms inte ställa krav på förnyat samråd.

## **Planbestämmelser och plankarta**

Seniorbostädernas nockhöjd föreslås sänkas till 5,5 m (kommentar nr. 5 till skrivelse nr. 17).

Ändringen bedöms inte ställa krav på förnyat samråd.

## **Planbeskrivning**

Inga ändringar föreslås.

Planavdelningen i juli 2009

Helena Thomann  
Planarkitekt



LÄNSSTYRELSEN  
HALLANDS LÄN

UTSTÄLLNINGSYTTRANDE 1(2)

2009-06-25

402-10404-09

Kungsbacka kommun  
Planavdelningen  
434 81 Kungsbacka

KUNGSBACKA KOMMUN Plan & Bygg 2009 -06- 2 9 Diarienumr 2005-0058 0498
---

**Utställningsyttrande över förslag till detaljplan för utveckling av  
Onsala Herrgård inom fastigheterna Lyngås 3:3 m fl i Onsala,  
Kungsbacka kommun**

**Ärendet:**

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

**Översiktsplan och detaljplan mm:**

I gällande översiktsplan antagen 2006 ligger planområdet inom område som är avsatt för tätortsutveckling. Detaljplan för området saknas. I översiktsplanen skriver kommunen att fram till dess att nya Onsalaledens sträckning är bestämd kommer utvecklingen troligtvis ske restriktivt.

Planområdet omfattas av särskilda hushållningsbestämmelser enligt 4 kap miljöbalken samt är av riksintresse för det rörliga friluftslivet enligt 4 kapitlet MB. Strandzonen omfattas även av riksintresse för friluftslivet enligt 3 kap MB. Planområdet gränsar till Kungsbackafjorden som är Natura 2000-område.

Strandskydd på 300 m omfattar i princip hela planområdet. Anslutning till den starkt trafikerade Onsalavägen sker via mindre lokalgator.

**Länsstyrelsens bedömning:**

Natura 2000

Kommunen har i en komplettering till miljöutredning gjort bedömningen att planens genomförande inte på ett betydande sätt påverkar Natura2000-området. Kommunen bedömer även att risk för indirekt påverkan av dagvattnet på Natura2000-områdets utpekade skyddsområden inte föreligger. Länsstyrelsen delar kommunens uppfattning i fråga om påverkan på Natura2000-området.

Strandskydd

Länsstyrelsen har ännu inte prövat strandskyddsfrågan. Planen bör inte antas innan frågan om strandskyddet är avgjord. Stora delar av den mark som föreslås för bostadsbebyggelse är idag allemansrättsligt tillgänglig. I samrådsredogörelsen gör kommunen bedömningen att planförslaget inte motverkar strandskyddets syften. För att upphäva strandskyddet kvävs både att planen är förenlig med strandskyddets syften samt att det finns särskilda skäl. Kommunen har i planen inte redovisat några särskilda skäl. Särskilda skäl skall anges i ansökan men det är bra om de kan anges även i planen. Eftersom planen är pågående behandlas strandskyddet enligt nu gällande regler (inte enligt de nya strandskyddsreglerna som börjar gälla 1 juli 2009).

Postadress  
301 86 HALMSTAD

Besöksadress  
Slottsgatan 2

E-post  
halland@lansstyrelsen.se

Telefon  
035 - 13 20 00

**Rådgivande synpunkter:**Utbyggnadsförslag

De föreslagna seniorbostäderna i nordväst är enligt länsstyrelsens mening olämpliga inte bara på grund av lokaliseringen inom strandskyddat grönområde utan också med hänsyn till terrängförhållanden och gångavstånd för att nå kollektivtrafik. Markens lutning är kraftig i vissa partier. Kommersiell och allmän service finns närmast i Onsala kyrkby eller i Kungsbacka centralort. Onsala är högexploaterat och kommunen bör värna den naturmark som finns i området. Det är mycket viktigt att kontakten mellan befintlig bebyggelse och vattnet inte minskar. Även kontakten mellan det grönområde som ligger nordost om den föreslagna bostadsbebyggelsen och övrig naturmark i planområdet bör förstärkas och säkras bättre i planförslaget. Utformning av stigen förbi hotellanläggningen är viktig och bör utformas i syfte att stranden ska kännas mindre privat. Områden tillgängliga för allmän gångtrafik bör övervägas även inom kvartersmarken för hotellet.

Kulturmiljö

Med tanke på miljömålet God bebyggd miljö och delmålet om kulturhistoriskt värdefull bebyggelse är det positivt att värdefull bebyggelse inom planområdet försetts med relevanta skyddsbestämmelser. En arkeologisk utredning har genomförts i området. Inga lämningar som föranleder krav på ytterligare arkeologiska insatser framkom.

Energifrågor

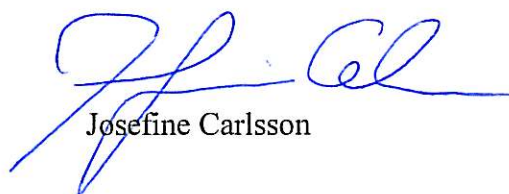
Länsstyrelsen anser att kommunen bör uppmuntra till användning av förnybara energislag i området. Möjligheten att reglera uppvärmningsform och förbrukning med planbestämmelser i detaljplan är begränsad. Energifrågorna bör därför förankras med exploatörerna på annat lämpligt sätt.

Övrigt

Enligt plan- och bygglagen 6 kap 26§ skall kommunen vara huvudman för de allmänna platserna om det inte finns särskilda skäl till annat. Kommunen bör vara huvudman för de allmänna platserna. Den stora arealen allmän platsmark ifrågasätts.



Cecilia Engström



Josefine Carlsson

**Kopia:**

Planmappen



Kungsbacka

**Kungsbacka kommun · Förvaltningen för Plan & Bygg**  
**434 81 Kungsbacka · tel: 0300-83 40 00**  
**plan.bygg@kungsbacka.se · www.kungsbacka.se**