

Datum
2020-02-25

§ 51

Dnr 2011-00209

Uppdrag att upprätta detaljplan för Nötegång 2:207

Förslag till beslut i kommunstyrelsen

Kommunstyrelsen överlämnar till byggnadsnämnden att ta fram förslag till detaljplan för bostäder inom Nötegång 2:207, Nötegång 2:219 samt Nötegång 2:75 i Särö.

Kommunstyrelsen godkänner projektbeställningen för upprättande av detaljplan för Nötegång 2:207, Nötegång 2:219 samt Nötegång 2:75, daterad 2020-02-25.

Kommunstyrelsen upphäver tidigare beslut från 2016-08-23 §166 om att upprätta planprogram.

Sammanfattning av ärendet

Syftet med detaljplanen är att pröva möjligheten för 55-60 bostäder i varierande storlek och upplåtelseform varav minst en tredjedel ska vara hyresrätter.

Ett planprogram togs fram 2005 men godkändes aldrig då Kullaviks reningsverk inte hade tillräcklig kapacitet för ytterligare byggnation i området. I detta planprogram ansågs 55-60 bostäder vara lämplig exploatering för platsen. Sedan dess har reningsverket byggts ut och nya dagvattenledningar ned mot Skörvallabäcken finns. I de yttranden som kom in under arbetet med planprogrammet var det främst belastningen på befintligt vägnät som påpekas. Planområdet ligger nära riksintresse för naturvård och friluftsliv, men exploaterings påverkan på riksintressena bedöms bli små till måttliga.

Kommunstyrelsen tog 23 augusti 2016 ett beslut om att återuppta arbetet med planprogrammet för Nötegång 2:207. I det beslutet står det att 75 bostäder kan prövas. De direktiv gällande bostadsbyggande som var gällande 2016 har nu ändrats och återigen blivit färre. Bedömning är att 55-60 bostäder som föreskrevs i det ej godkända planprogrammet är en lämplig nivå på exploateringsgrad för platsen.

Området ligger inom utvecklingsområde i kommunens översiktsplan (ÖP06), strax söder om Särö centrum. Planområdet utgörs av öppen ängs- och jordbruksmark, uppgår till cirka 5 hektar och ägs till största delen av Skanska och HSB äger en liten del.

I fastighetens norra del finns en naturlig sänka där det är lämpligt att anlägga ett större dagvattenmagasin. Enligt överenskommelse mellan Skanska och tidigare fastighetsägare ska två tomter för privatbyggnation i planområdets sydvästra del ingå i planarbetet. Kullaviks reningsverk är nu utbyggt liksom dagvattenledningar norr om området vilket är en förutsättning för byggnation på fastigheten.

Eftersom kommunens kännedom om området är god sedan programarbetet 2005 bedömer Samhällsbyggnadskontoret att det är möjligt att påbörja detaljplanearbete direkt.

Datum
2020-02-25

Beslutsunderlag

Samhällsbyggnadskontorets tjänsteskrivelse, 2020-02-03

Projektbeställning, 2020-02-03

Kommunstyrelsen 2016-08-23 KS§166

Förslag till beslut på sammanträdet

Ordförande Hans Forsberg (M) yrkar att det i projektbeställning daterad 2020-02-03 görs följande ändringar:

1. på sidan tre under rubriken *Gatunät och angöring* kompletteras med en punkt som lyder: Exploatören ansvarar för utbyggnad av gatunätet.
2. på sidan två i sista stycket första meningen ändras meningen så att den lyder: Förslaget innebär att bygga vidare på den befintliga småhusbebyggelsen men också komplettera med exempelvis radhus eller flerfamiljshus.
3. på sidan 4 under rubriken *Projektets leveranser* stryks orden *med byggrätter för 55-60 bostäder* så att meningen lyder: Förväntat projektresultat är en lagakraftvunnen detaljplan på fastigheterna Nötegång 2:207, Nötegång 2:219 samt Nötegång 2:75.

Eva Borg (S) yrkar att kommunstyrelsen beslutar att göra ett tillägg i projektbeställningen som innebär att det ska vara 50 procent hyresrätter.

Beslutsgång

Ordförande Hans Forsberg (M) prövar först samhällsbyggnadskontorets förslag till beslut ett och tre och finner att kommunstyrelsens arbetsutskott beslutar enligt samhällsbyggnadskontorets förslag.

Ordföranden (M) prövar sedan sina egna tre ändringsyrkanden gällande beslutssats två och finner att arbetsutskottet beslutar att bifalla dem.

Ordföranden (M) prövar Eva Borgs (S) tilläggsyrkande om 50 procent hyresrätter och finner att arbetsutskottet avslår Eva Borgs (S) yrkande.

Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutar enligt samhällsbyggnadsutskottets förslag med ordförandens (M) ändringsyrkanden.



Uppdrag att upprätta förslag till detaljplan för Nötegång 2:207

Förslag till beslut i kommunstyrelsen

Kommunstyrelsen överlämnar till byggnadsnämnden att ta fram förslag till detaljplan för bostäder inom Nötegång 2:207, Nötegång 2:219 samt Nötegång 2:75 i Särö.

Kommunstyrelsen godkänner projektbeställningen för upprättande av detaljplan för Nötegång 2:207, Nötegång 2:219 samt Nötegång 2:75, daterad 2020-02-03.

Kommunstyrelsen upphäver tidigare beslut från 2016-08-23 §166 om att upprätta planprogram.

Sammanfattning av ärendet

Syftet med detaljplanen är att pröva möjligheten för 55-60 bostäder i varierande storlek och upplåtelseform varav minst en tredjedel ska vara hyresrätter.

Ett planprogram togs fram 2005 men godkändes aldrig då Kullaviks reningsverk inte hade tillräcklig kapacitet för ytterligare byggnation i området. I detta planprogram ansågs 55-60 bostäder vara lämplig exploatering för platsen. Sedan dess har reningsverket byggts ut och nya dagvattenledningar ned mot Skörvallabäcken finns. I de yttranden som kom in under arbetet med planprogrammet var det främst belastningen på befintligt vägnät som påpekas. Planområdet ligger nära riksintresse för naturvård och friluftsliv men exploaterings påverkan på riksintressena bedöms bli små till måttliga.

Kommunstyrelsen tog 23 augusti 2016 ett beslut om att återuppta arbetet med planprogrammet för Nötegång 2:207. I det beslutet står det att 75 bostäder kan provas. De direktiv gällande bostadsbyggande som var gällande 2016 har nu ändrats och återigen blivit färre. Bedömning är att 55-60 bostäder som föreskrevs i det ej godkända planprogrammet är en lämplig nivå på exploateringsgrad för platsen.

Området ligger inom utvecklingsområde i kommunens översiktsplan (ÖP06), strax söder om Särö centrum. Planområdet utgörs av öppen ängs- och jordbruksmark, uppgår till cirka 5 hektar och ägs till största delen av Skanska och HSB äger en liten del. I fastighetens norra del finns en naturlig sänka där det är lämpligt att anlägga ett större dagvattenmagasin. Enligt överenskommelse mellan Skanska och tidigare fastighetsägare ska två tomter för privatbyggnation i planområdets sydvästra del ingå i planarbetet. Kullaviks reningsverk är nu utbyggt liksom dagvattenledningar norr om området vilket är en förutsättning för byggnation på fastigheten.

Eftersom kommunens kännedom om området är god sedan programarbetet 2005 bedömer Samhällsbyggnadskontoret att det är möjligt att påbörja detaljplanearbete direkt.

Beslutsunderlag

Samhällsbyggnadskontorets tjänsteskrivelse, 2020-02-03

Projektbeställning, 2020-02-03

Kommunstyrelsen 2016-08-23 KS§166

Beslutet skickas till

Byggnadsnämnden

Malin Aronsson
Kommundirektör

Emma Kjernald
Samhällsbyggnadschef



Projektnamn

Detaljplan för Nötegång 2:207

Beställare

Namn och roll

Emma Kjernald

E-postadress

emma.kjernald@kungsbacka.se

Telefon

0300-43 78 70

Status

Beställningen är

Färdigställd, godkänd av ledningsgrupp

Datum

INLEDNING OCH BAKGRUND

Området ligger inom utvecklingsområde i kommunens översiktsplan (ÖP06), strax söder om Särö centrum. Planområdet utgörs av öppen ängs- och jordbruksmark, uppgår till cirka 5 hektar och ägs till största delen av Skanska och HSB äger en liten del.

Ett planprogram togs fram 2005 men godkändes aldrig då Kullaviks reningsverk inte hade tillräcklig kapacitet för ytterligare byggnation i området. I detta planprogram ansågs 55-60 bostäder vara lämplig exploatering för platsen. Sedan dess har reningsverket byggts ut och nya dagvattenledningar ned mot Skörvallabäcken finns. I de yttranden som kom in under arbetet med planprogrammet var det främst belastningen på befintligt vägnät som påpekas. Planområdet ligger nära riksintresse för naturvård och friluftsliv men exploaterings påverkan på riksintressena bedöms bli små till måttliga.

2016-08-23 tog kommunstyrelsen ett beslut om att återuppta arbetet med planprogrammet för Nötegång 2:207, KS 2016-08-23 §166. I det beslutet står det att 75 bostäder kan prövas. De direktiv gällande bostadsbyggande som var gällande 2016 har nu ändrats och återigen blivit färre. Förvaltningens bedömning är att cirka 55-60 bostäder som föreskrevs i det ej godkända planprogrammet är en lämplig nivå på exploateringsgrad för platsen.

Projektet är förenligt med kommunens vision och kommunfullmäktiges mål om en hållbar utveckling och en hälsosam miljö. Det innefattar attraktiva bostäder för olika behov, generationer och livsstilar. Här planeras också för välkommande, trygga miljöer samt mötesplatser för samvaro, rekreation, upplevelser och kreativa utbyten.

FÖRVÄNTAD NYTTA OCH SYFTE

Syftet med projektet är att ta fram en detaljplan för bostäder som kompletterar och harmonierar med befintlig bebyggelse och intilliggande grönområden. Detaljplanen är en del av ett exploateringsprojekt. Detaljplanen bör pröva lämpligheten för 55-60 bostäder inom fastigheterna Nötegång 2:207, Nötegång 2:219 samt Nötegång 2:75. Området ligger inom utvecklingsområde i kommunens översiktsplan (ÖP06), strax söder om Särö centrum. Större delen av Särö utgörs av enbostadshus.

Förslaget innebär att bygga vidare på den befintliga småhusbebyggelsen men också komplettera med exempelvis radhus och flerfamiljshus. Den planerade bebyggelsen ska bestå av en tredjedel hyresrätter. En nytta med detaljplanen är att kommunen uppfyller målet i översiktsplanen ÖP06, om att ha en aktiv samhällsplanering i Särö i syfte att successivt bygga ut ortens infrastruktur och planera för nya bostäder,

verksamheter och social service. Vid en exploatering av fastigheterna till bostadsområde är det viktigt att fokusera på att tillskapa goda boendemiljöer.

PROJEKTETS UPPDRAG

Projektets uppdrag är att ta fram en detaljplan för bostadsbebyggelse inom Nötegång 2:207, Nötegång 2:219 samt Nötegång 2:75 syftar till att utreda förutsättningarna för att uppföra 55-60 bostäder med varierande upplåtelseform som kompletterar och harmonierar med befintlig bebyggelse samt en dagvattendamm som ska ta hand om stora delar av det dagvatten som finns inom och söder om planområdet. Minst en tredjedel av bostäderna ska vara hyresrätter. Detaljplanen ska ha delat huvudmannskap så att kommunen får rådgivning över den öppna dagvattenhanteringen och kan förvalta den med ett långsiktigt perspektiv.



Programkarta

Ny bebyggelse

Detaljplanen prövar lämpligheten för cirka 55-60 bostäder.

- Ny bebyggelse ska varsamt ansluta till befintligt småhusområdet samt underlätta att röra sig till fots inom området och till det angränsade småhusområdet.

Sociala aspekter och konsekvenser

- Området kommer att analyseras utifrån aspekterna; trygghet, mångfald, vardagsliv, mobilitet och samvaro. Även barnkonsekvenserna kommer att beskrivas.
- En utökad bostadsbebyggelse strax söder om Särö centrum kommer att ge tillskott av attraktiva boendemöjligheter, sett till ortens höga rekreativa värden och närhet till hav och annan natur.
- En väl avvägd utbyggnad innebär att underlaget för den etablerade servicen i Särö centrum blir större.
- Det finns goda kollektivtrafikförbindelser i närområdet. I området finns en cykelbana längs Nötegången ut mot Västra Särövägen.

Gatunät och angöring

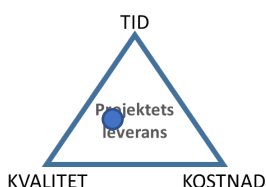
- Angöring till området ska utredas och i första hand är det Nötegången som är aktuell. Denna leder sedan vidare ut på Västra Särövägen, vilken är Trafikverkets väg.
- Exploatören ansvarar för utbyggnad av gatunätet.

Tekniska system

- Dagvattendamm ska anläggas inom området.
- Kommunen är huvudman för VA- och dagvattendammar inom området. VA och dagvattenutredningarna specificerar lokaliseringen av de nya VA- och dagvattennätet inom planområdet.

Prioritering

I en avvägning mellan tid, kvalitet och kostnad bedöms kvalitet som viktigaste parameter. Det är viktigt att området utformas väl till en god miljö att leva och bo i.



PROJEKTETS LEVERANSER

Förväntat projektresultat är en lagakraftvunnen detaljplan på fastigheterna Nötegång 2:207, Nötegång 2:219 samt Nötegång 2:75.

Lista över leveranser:

Nr	Beskrivning	Mottagare
1	Projektbeställning	<i>SBK/KS</i>
2	Projektplan	<i>SBK/Samhällsbyggnadsledning</i>
3	Plankostnadsavtal	<i>SBK</i>
4	Samrådshandlingar	<i>BN</i>
5	Granskningshandlingar	<i>BN</i>
6	Principavtal	<i>KS</i>
7	Antagandehandlingar	<i>BN/KS/KF</i>
8	Exploateringsavtal	<i>KS</i>

Under projektets gång kommer även ett antal utredningar att behövas tas fram.

AVGRÄNSNINGAR

Detaljplanen avgränsas till att innefatta fastigheterna Nötegång 2:207, Nötegång 2:219 samt Nötegång 2:75. Området är inte planlagt sedan tidigare. Angöringsvägen till området, Nötegången, är sedan tidigare planlagd.

TIDPLAN

Q1-Q3 2020 Framtagande av samrådshandling

Q4 2020 Samråd

Q1 2021 Framtagande av granskningshandling

Q2 2021 Granskning

Q3 2021 Framtagande av antagandehandling

Q4 2021 Antagande i kommunstyrelsen

PROJEKTBUDET OCH FINANSIERING

Ett plankostnadsavtal ska tecknas med exploatören där exploatören tar på sig samtliga kostnader för framtagandet av detaljplanen. Kommunen fakturerar exploatören för den tid kommunens handläggare arbetar med projektet. Alla utredningar som behöver tas fram bekostas av exploatören. Uppskattad tidsåtgång är cirka 600 timmar.

KOMMUNENS KOSTNADER VID GENOMFÖRANDE

Kommunen får kostnader för utbyggnad av kommunala VA-ledningar till och inom planområdet, utbyggnad av dagvattendamm samt åtgärder på de öppna dikena inom planområdet.

Anläggningskostnaderna finansieras genom uttag av anslutningsavgifter enligt gällande VA-taxa. Kommunen får en ökad driftkostnad för förvaltandet av VA-ledningarna, dagvattendammen samt de öppna dikena.

ÖVERLÄMNING VID PROJEKTSLOT

Efter att detaljplanen som är en del av ett större exploateringsprojekt där detta projektet med framtagande av detaljplanen är en del, vunnit laga kraft sker ett överlämnande till Förvaltningen för Bygg och Miljö samt Förvaltningen för Teknik för genomförande och bygglovsprövning.

UTVÄRDERING AV FÖRVÄNTAD NYTTA

Projektet bör utvärderas i flera steg. Detaljplanen vilken är en del av ett exploateringsprojekt, kan utvärderas under arbetets gång samt när den vunnit laga kraft. Man kan även utvärdera hur detaljplanen fungerar i genomförandeskedet och när området är färdigexploaterat kan en utvärdering göras huruvida detaljplanens intentioner är uppfyllda.



§ 166

Förfrågan om att återuppta planprogrammet för bostadsändamål inom fastigheten Nötegång 2:207 i Särö

KS/2011:209 7.1

Beslut

Kommunstyrelsen beslutar att ge kommundirektören i uppdrag att utarbeta förslag till planprogram för bostadsändamål inom fastigheten Nötegång 2:207 i Särö,

Kommunstyrelsen beslutar att som direktiv till planprogrammet uttala;

- Varierad bostadsbebyggelse om ca 75 bostäder, varav minst en tredjedel som hyresbostäder,
- Möjlighet ges för kommunen att inom området bygga ett dagvattenmagasin för traktens behov,
- En förutsättning för projektets genomförande är att avtalet mellan fastighetsägare och Skanska Sverige AB, se ansökan daterad 2016-02-23, fullföljs,
- Planprogrammet ska innehålla detaljerade befolkningsprognoser med konsekvensbeskrivning över framtida efterfrågan på för- och grundskolan i Särö och Malevik.

Sammanfattning

Fastigheten Nötegång 2:207, tidigare annan beteckning, var under början av förra decenniet föremål för ett omfattande programarbete som syftade till ett bostadsbyggande om 50-75 bostäder. Programarbetet avbröts år 2005 med hänvisning till avloppsreningsverkets bristande kapacitet. Kullaviks avloppsreningsverk är nu utbyggt.

I programsamrådet förekom en mycket omfattande opinionsbildning som framförde kritiska synpunkter emot projektet. En betydande del av kritiken gällde trafikföringen på västra Särövägen samt det lokala vägnätet.

Kommunstyrelsen förvaltning fick, 2012-09-25, i uppdrag av kommunstyrelsen att utreda förutsättningarna för att återuppta planeringsprocessen för Nötegång



2:207. Förvaltningens bedömning är att avtalet mellan fastighetsägaren och Skanska Sverige AB utgör en bra grund för att på nytt pröva ett planprogram för området.

Beslutsunderlag

Kommunstyrelsens arbetsutskott, 2016-08-16, § 195
Tjänsteskrivelse, 2016-07-14 samt karta för lägesbeskrivning
Ansökan från Skanska Sverige AB, daterad 2016-02-23
Förslag till planprogram, daterat mars 2005
Samrådsredogörelse över planprogrammet, daterad 2005-09-19.

Yrkanden

Eva Borg (S) yrkar enligt förslag i tjänsteskrivelse daterad 2016-07-14, med ändringen att minst 50 % av bostäderna ska utgöras av hyresbostäder.
Elisabeth Lyckevall (S) och Emma Vildstrand (MP) yrkar bifall till Eva Borgs (S) yrkande.

Fredrik Hansson (C), Roger Larsson (KB), Thure Sandén (M) och Ulrika Landergren (L) yrkar bifall till arbetsutskottets förslag.

Proposition

Ordförande Hans Forsberg (M) finner att det finns två förslag till beslut, det vill säga Fredrik Hanssons (C) m.fl. yrkande om bifall till arbetsutskottets förslag respektive Eva Borg (S) m.fl. yrkande enligt förslag i tjänsteskrivelse daterad 2016-07-14 med ändringen att minst 50 % av bostäderna ska utgöras av hyresbostäder.

Ordföranden ställer yrkandena mot varandra och finner att kommunstyrelsen beslutar enligt arbetsutskottets förslag.