

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

Detaljplan för nytt äldreboende inom Bukärr 2:122 och Nötegång 1:91 m.fl.

1 (12)

Datum

2018-06-29

Dnr

2016-P079

Genomförande

Byggnadsnämnden beslöt den 2018-04-12 § 102 att låta ställa ut detaljplaneförslaget. Detaljplaneförslaget har varit utställt för granskning i Stadshuset i Kungsbacka under tiden 20 april - 11 maj 2018.

Planförslaget har under samma tid sänts till berörda myndigheter, nämnder, föreningar och sakägare.

Sammanfattning

Under samrådstiden inkom 11 skrivelser.

Huvudsakligen har synpunkterna berört ...

- Behov av motivering för upphävande av strandskydd.
- Behov av förtydligande av den geotekniska utredningen.
- Att planlägga för NATUR istället för PARK
- Önskan att minska byggrättens bruttoarea (BTA)
- Behov av att studera infart/utfart till området

Förvaltningen har bedömt att framförda synpunkter har kunnat beaktas genom mindre ändringar i planhandlingarna.

Inkomna synpunkter och förvaltningens kommentarer

Inkomna synpunkter har sammanfattats nedan. Personnamn anges inte. Samtliga synpunkterna finns tillgängliga på förvaltningen för Plan & Bygg. Länsstyrelsens samrådsyttrande bifogas.

STATLIGA OCH REGIONALA MYNDIGHETER M FL

1. Länsstyrelsen

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap 10 § plan- och bygglagen (PBL) och nu kända förhållanden att ett antagande av en detaljplan enligt förslaget kan komma att prövas.

Motiv för bedömningen

Länsstyrelsen befarar att:

- strandskydd enligt 7 kap MB upphävs i strid med gällande bestämmelser.
- det som föreslås blir olämpligt med avseende på hälsa eller säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion.

Länsstyrelsen befarar inte att:

- riksintresse enligt miljöbalken påtagligt kommer att skadas,
- reglering av mellankommunala frågor inte samordnas på ett lämpligt sätt,
- miljö kvalitetsnormer enligt miljöbalken inte iakttas,

Strandskydd:

Det är förståeligt att ett äldreboende bör placeras där behovet finns, i Särö. Av handlingarna i ärendet framgår dock inte hur lokaliseringsprövningen har gjorts och vilket område denna har omfattat.

För att särskilda skäl enligt 7 kap. 18 c § första stycket 5 MB ska anses föreligga krävs att intresset av att bygga äldreboendet inte kan tillgodoses utanför området.

Enligt förarbetena ska det prövas om åtgärden måste företas inom strandskyddsområdet. En förutsättning är att det kan visas att en annan lokalisering är omöjlig eller i vart fall orimlig för att tillgodose det angelägna allmänna intresset.

Länsstyrelsen bedömer att lokaliseringsprövningen av äldreboendet är alltför bristfällig för att strandskyddet inom planområdet ska kunna upphävas. Med hänsyn till den restriktiva tillämpning av strandskyddsbestämmelserna som gäller måste det ställas vissa krav på den utredning som kommunen redovisar.

Risk för skred och erosion:

En del av planområdet uppges vara känsligt för skred. Det utreddes till samrådet och utredningen har sedan kompletterats enligt SGI:s synpunkter. Ett fåtal oklarheter finns dock kvar och behöver redas ut. Eventuella åtgärder eller restriktioner ska säkras i planen. Se vidare yttrandet från SGI.

Länsstyrelsen ger följande råd:

Betydande miljöpåverkan:

Länsstyrelsen delar kommunens uppfattning att planens genomförande inte bedöms medföra någon betydande miljöpåverkan.

Biotopskydd:

Enligt figur 5 i miljöutredningen finns det två diken som rinner ut i Skörvallabäcken. Åkerdiket i områdets västra del är beläget i jordbruksmark och kommer att påverkas vid en utbyggnad. I miljöutredningen skriver kommunen att åkerdiket eventuellt kan

utnyttjas som utlopp i bäcken. Det krävs biotopskyddsdispens från Länsstyrelsen om naturmiljöerna i diket riskerar att skadas av åtgärder i enlighet med planen.

Diket som är beläget vid förskolan och som rinner parallellt med poppelraden är inte beläget i jordbruksmark och omfattas alltså inte av biotopskyddsbestämmelserna. Länsstyrelsen vill dock påminna om att hänsynsreglerna i 2 kap. MB gäller även för åtgärder som inte kräver dispens. Igenläggning av ett dike kan också vara tillstånds- eller anmälningspliktig vattenverksamhet. Se vidare under rubriken *Vattenverksamhet*.

Kommunen bedömer att poppelraden som löper mellan fotbollsplanerna inte omfattas av biotopskyddet då den inte är belägen i jordbruksmark. Det stämmer dock inte med definitionen av biotopskyddsområden enligt bilaga 1 till förordningen (1998:1252) om områdesskydd enligt miljöbalken med mera.

Länsstyrelsen bedömer att poppelraden står i ett i övrigt öppet landskap i enlighet med definitionen och är därmed en biotopskyddad allé. Det krävs alltså biotopskyddsdispens från Länsstyrelsen om naturmiljöerna i poppelraden riskerar att skadas av åtgärder i enlighet med planen.

Länsstyrelsen rekommenderar att dispens från biotopskyddet söks i god tid innan planen antas, så att kommunen får veta om planen kommer att kunna genomföras.

Det är viktigt att de biotopskyddade värden som sparas inom planområdet skyddas med planbestämmelser.

Vattenverksamhet:

Bestämmelser om vattenverksamhet finns i 11 kap. miljöbalken och i lagen med särskilda bestämmelser om vattenverksamhet (1998:812). Åtgärder som innebär t.ex. avvattning av mark eller grävning i vattenområde utgör vattenverksamheter som kräver ett tillstånd eller en anmälan.

Vid avledning av dagvatten till nedströms liggande vattenområden, såsom diken eller andra vattenområden, är det viktigt att ägare till sådana vattenanläggningar eller -områden kontaktas och att dessa medger eventuella ökade flöden eller påverkan på vattenanläggningar utanför planområdet. Om en överenskommelse med ägare till vattenanläggningar som påverkas av till exempel ökade flöden inte kan träffas kan frågan behöva tillståndsprövas i domstol. Om ett dikningsföretag berörs krävs i regel omprövning om man ändrar företagets båtnadsområde eller flödesmängder till företaget.

Fastighetsbildning och genomförandefrågor:

Gränsen mot Bukärr s:14 bör utredas innan planen antas. Hänsyn ska också tas till Lantmäteriets övriga synpunkter.

Kommentar:

Strandskydd: Till planhandlingarna bifogas dokument som beskriver tankar som förts vid möte angående alternativa lokaliseringar av äldreboendet i Särö. Områden som ansetts otjänliga på grund av sina begränsningar ibland annat storlek och tillgänglighet. Att hitta alternativ plats för lokalisering i andra kommundelar bedöms enligt förvaltningen för äldreomsorg inte som aktuellt eftersom behovet av äldreboende är som störst i anslutning till Särö.

Risk för skred och erosion: Se svar under SGI's yttrande.

Biotopskydd: Poppelraden och diket där intill som Länsstyrelsen nämner ligger mer än 50 meter österut utanför planområdet. Dessa berörs alltså inte av aktuell detaljplan.

Kommunekologerna har besökt området och de bedömer att diket inte längre omfattas av generellt biotopskydd. I de fall ett objekt som omfattas av biotopskydd påverkas av detaljplanens genomförande kommer dispens att sökas.

Vattenverksamhet: Upplysningen noteras.

Fastighetsbildning och genomförandefrågor: Se svar på Lantmäteriets yttrande.

2. Trafikverket

Trafikflöde till planområdet:

Trafikverket håller med kommunens bedömning att det inte finns några behov av förändringar i korsningsmiljön utmed väg 955.

Väghållning:

Trafikverket håller med att väghållning är en stor fråga för kommunen och bör hanteras strategiskt men kan även hanteras på detaljplannivå. Trafikverket ser fram emot att kommunen hantera frågan vid kommande översiktsplan och att kommunen ta över huvudansvar för väghållningen längs väg 955 väster om väg 158.

3. Lantmäteriet

För plangenomförandet viktiga frågor där planen bör förbättras

Inlösen av allmän plats:

Del av exploatörens fastighet Nötegång 1:126 är längst i söder utlagt som allmän plats PARK och NATUR. Det nämns inget i planhandlingarna om att denna del ska överföras till kommunens fastighet. Det bör av planbeskrivningen även framgå att kommunen med stöd av detaljplanen har rätt att lösa in den allmänna platsen utan överenskommelse med den berörda fastighetsägaren.

Bukärr s:29:

Samfälligheten Bukärr s:29 har nyligen tagits bort i förrättning. Text gällande Bukärr s:29 kan därför tas bort från planbeskrivningen.

Fastighetsgräns med dålig noggrannhet i anslutning till kvartersmark:

I planförslaget har kvartersmark för bostadsändamål lagts ut med direkt anslutning till gränsen mot Bukärr s:14. Varken i grundkartan eller i registerkartan finns några inmätta gränspunkter angivna längs denna gräns. Lantmäteriet vill här påminna om att detaljplanen inte påverkas om gränsen visar sig ha ett annat läge. Risken är då att antingen en del av kvartersmarken ligger på grannfastigheten eller att det blir en remsa mellan den planlagda marken och fram till fastighetsgränsen. Om gränsen är osäker är det lämpligt att så snart som möjligt utreda gränsen och göra en gränsutvisning och leta upp eventuella befintliga gränsmarkeringar. Visar sig gränsen vara juridiskt oklar krävs det en fastighetsbestämning för att bestämma dess läge.

Initiativ till fastighetsbildning:

Lantmäteriet kan av planhandlingarna inte utläsa vem som ansvarar för initiering av den fastighetsbildning som behövs för genomförandet av detaljplanen.

Handläggning enligt vilken lagstiftning:

Lantmäteriet har i planhandlingarna inte kunnat utläsa vilken version av plan- och bygglagen (med hänvisning till SFS-nummer) som används vid handläggningen av detaljplanen.

Kommentar:

Inlösen av allmän plats: Planhandlingarna uppdateras så att inlösen av allmän plats beskrivs.

Bukärr s:29: Text om Bukärr s.29 har tagits bort ur planbeskrivningen.

Fastighetsgräns med dålig noggrannhet i anslutning till kvartersmark: Enligt kommunen så är en bestämning av fastighetsgränsen onödig, kvaliteten är 250mm och bättre än så behövs inte eftersom kvartersmarken är så pass stor och byggnad får i plan inte placeras närmre än 4,5 meter ifrån fastighetsgräns. Dessutom motsvarar det som exploatören visat inför bygglov i stort den illustration som ligger på plankartan och där avstånd till fastighetsgränsen är cirka 15 meter. Dessutom sammanfaller samfälligheten relativt väl med befintlig väg enligt flygfoto. Vid kommande fastighetsbildning kommer den aktuella gränsen att behandlas såsom befintlig.

Initiativ till fastighetsbildning: Planhandlingarna uppdateras så att ansvar för fastighetsbildning beskrivs.

Handläggning enligt vilken lagstiftning: Plankartan har fått en informationsruta där i det går att läsa vilken version av plan- och bygglagen detaljplanen ha följt.

4. Statens geotekniska institut SGI

SGI har följande synpunkter:

Enligt PM Geoteknik (handling 4) tillåter stabilitetsberäkningarna en belastning på 5 kPa 10-30 m bort från backens slänkrön. Tanken är att det ska möjliggöra anläggning av exempelvis lekplats, pick-nickbord eller en mindre väg (ej upphöjd). Lasten 5 kPa är redovisade i den beräknade sektionen delvis som en mothållande last, vilket skulle vara gynnsamt för beräkningen, samtidigt som det inte finns några marginaler med en säkerhetsfaktor nära 1. SGI önskar ett förtydligande om denna last faktiskt räknas som en mothållande last i beräkningen? Slutligen så har stabilitetsstudien av kilen mellan Mörnekullavägen och planområdet inte redovisats, så även detta kvarstår att göra.

Kommentar:

Då ytlasten av 5 kPa närmast bäcken delvis blir en mothållande last för de längre glidyorna, har beräkningar där ytlasten utbredning minskats till att endast sträcka sig till pådrivande sida utförts.

Beräkningarna visar att området har tillfredsställande stabilitet även då ytlasten av 5 kPa utbredning har minskats.

Det bedöms ej föreligga några stabilitetsproblem vid området kring Mörnekullavägen och gränsen till planområdet vid bäcken i sydöstra delen av området. Geometrin kring sektion A anses representera hela planområdet inklusive intilliggande områden vid plangränsen. Bedömningen baseras på fotografier från platsbesök samt höjdkurvor från grundkartan.

5. Kulturmiljö Halland

Har inga synpunkter på planen.

6. Räddningstjänsten

Sammantaget har Räddningstjänsten Storgöteborg inget att erinra mot planen.

KOMMUNALA FÖRVALTNINGAR OCH NÄMNDER

7. Miljö & Hälsoskydd

Har inget att erinra över planförslaget.

8. Kultur & Turism

Kultur & Turism menar att det är positivt att gestaltningen av den nya bebyggelsen anpassas till landskapet. Materialen bör övervägande bestå av trä, då anpassas bebyggelsen till befintlig och kan med inslag av glas och annat material ges en viss frihet menar kommunens antikvarie.

Kommentar:

I planbeskrivningens gestaltungsprinciper har det förts in att byggnadens fasadmaterial utgörs huvudsakligen av tegel, trä, glas och puts och att materialkombinationer är välkomna. Dessa material speglar den bebyggelse som finns i omgivningen.

9. Teknik

Teknik menar att den aktuella korsningen vid befintlig infart till förskole fastigheten öster om planförslaget behöver ses över i samband med utbyggnaden. Illustrationen visar en lösning som kan skapa en ökad tydlighet för fordonstrafiken. För att säkerställa att bästa möjliga trafiksäkerhet och framkomlighet tillskapas skall Teknik godkänna bygghandlingen innan utbyggnad.

Teknik anser att hela grönområdet i söder skall vara Natur. Att skapa ett litet område anlagd park med hög skötselnivå anser Teknik vara onödigt i dagsläget. Inom kvartersmarken kan fastighetsägaren ordna en anlagd park och området vid

Skörvallabäcken kan vara ett naturområde som innehåller gångvägar och dagvattenlösningar som har en lägre skötselnivå än Park.

Om det i framtiden skapas ett grönområde utmed Skörvallabäcken mot Särö centrum kan Naturmarken senare omvandlas till Park.

I planbeskrivningen står att planområdet inte kommer att ingå i verksamhetsområde för dagvatten. Detta gäller under förutsättning att planområdet inte styckas i flera fastigheter som därvid inte ligger i direkt anslutning till recipienten Skörvallabäcken. Skulle så ske, kan det bli aktuellt med verksamhetsområde även för dagvatten.

Hämtning av hushållsavfall bör ske i anslutning till de tänkta parkeringsytorna eller i anslutning till den tänkta vändslangan enligt plankartan.

I övrigt har Teknik inget att erinra.

Kommentar:

Exploatören ska tillsammans med Trafikverket och Teknik gemensamt ta fram ett förslag på utformning. I exploateringsavtalet står skrivet att korsning ska utformas i samråd med Teknik.

Parkanvändningen förutsätter enligt Boverkets allmänna råd (2014:5) att skötsel av området ska ske enligt skötselplan eller enligt ortens sed. Enligt ortens sed betyder att huvudmannen är skyldig att hålla en likvärdig standard och skötsel för parker inom likartade planområden. I hela den övriga sträckningen av Skörvallabäckens norra strandkant öster ut mot Särö centrum och vidare till Säröleden så ligger det planlagt område för park. Så det känns naturligt att även denna del innefattas i detta parkstråk.

Planbeskrivningen har ändrats och här står nu att planområdet ska ingå i verksamhetsområde för dagvatten.

Hämtning av hushållsavfall har möjliggjorts för hela användningsbestämmelsen för äldreboendet, vart interna vägar ska gå och parkeringen specifikt ligga är inte reglerat.

FÖRETAG

10. Eksta (fastighetsägare och exploatören)

Eksta har i samråd med verksamheten och Serviceförvaltningen minskat byggrättens bruttoarea (BTA) med syfte att sänka hyreskostnaden. Eksta menar att nu kan byggrätten i detaljplanen minskas till 7.600 m² BTA eller till 7.400 m² BTA under förutsättning att:

Definitionen av BTA skulle kunna preciseras till att gälla exklusive komplementbyggnader, teknikhus, indragna balkonger, vindsförråd, källare, garage samt utanpåliggande förråd och sophus. Och med tillägget att byggnadsnämnden kan medge avsteg från maximal exploatering om tjockare väggar används för att bygga energieffektivt. På så vis slipper man dessutom tolkningsdiskussioner när det gäller bl.a. Miljö-/återvinningsrum m.m.

Våningsantalet skulle härmed kunna sänkas från 3 till 2 för att harmoniera med något lägre m² BTA.

Övriga kommentarer till detaljplanen:

Texten om trappande bebyggelse skulle med ovanstående ändringar då kunna tas bort. Borde räcka med Byggnads- och hushöjdbegränsningarna. Se också Lantmäteriets kommentar i Samrådsredogörelsen 2018-03-13. Sedan ser vi helst att den generella sänkningen med 1 m. återställs för att säkerställa projekteringsmarginaler.

Eksta menar att gestaltungsprincipen ”Byggnad ska utformas med sadeltak” bör utgå då ambitionen enligt Gestaltungsprogrammet är att ”*samspela med Särö centrum*”, att ”*tillkommande bebyggelse knyter an till bef. områden*” – Ser man till fastighetens direkta omgivningar finns där såväl funkisinspirerande arkitektur med platta tak i norr, skolans karaktäristiska och inte helt konventionella vinklar och tak. Samt inte minst gestaltungsprogrammet för Särö C som medger avvikande takutformningar. Sadeltak är kanske inte det mest karaktäristiska draget i just den här delen av Särö/Bukärr.

Kommentar:

Utifrån den diskussion som förts mellan kommunen och exploitören så sänks byggrättens bruttoarea (BTA) till 7900m². I plankartan har det förts in att byggrättens BTA ska vara exklusive komplementbyggnader, teknikhus/-utrymmen, uthus och miljöhus. Dessutom, för att uppmuntra hållbart byggande, så förs det in under bestämmelsen om utnyttjandegrad att om hus byggs mer energieffektivt än BBR:s krav får vägtjocklek utöver 300mm räknas bort från byggnadsarean.

I och med att byggrättens bruttoarea (BTA) sänks så går det nu också att sänka byggnaden så i plankartans bestämmelser förs det in att maximal nockhöjd är 12 meter, med undantag för en mindre yta av byggnaden, 1000m² av byggnadsarean (BYA), som får ges en nockhöjd upp till max 13,5 meter. Inom den maximala nockhöjden så ska även teknikutrymmen kunna inhysas.

Byggnadshöjden är satt till 10 meter inom hela området. I och med den generellt sätt sänkta nockhöjden (från 14 meter till 12 meter) så kan det medges en något högre i den västra delen, från 8 meter byggnadshöjd och 11 i nockhöjd till 10 meter i byggnadshöjd och 12 i nock.

I dialog med kommunantikvarien så finner vi inte fog för att tvinga till en sadeltaksutformning, även ifall gestaltungsprinciperna enbart är rekommendationer så tas denna bort här ifrån.

SAKÄGARE - utanför planområdet

11. Bukärr vägförening

Vägföreningen menar att kommunen underskattar grovt i sin kommentar till vår skrivelse den ökade trafikmängden kopplad till äldreboendet. Det kommer att handla om varutransporter, hemtjänstkörningar, besökande anhöriga, trafik från personal som arbetar i skift mm. Detta utan att ens nämna byggtrafiken kopplad till nämnda

bygge, som om än tillfälligt under något år, kommer att bidra till en markant ökad risk för olyckor.

Bukärr vägförening menar att kommunen brister i att ta hänsyn till barnperspektivet i sin iver att driva fram en oacceptabel trafiklösning grundad på gissningar och tyckanden. Kommunen kan icke hävda att trafiken är ”ringa” som kommunen skriver i sitt yttrande när vederhäftiga mätningar, seriösa uppskattningar av trafikflöden inte har gjorts.

De 140 fastigheter som ingår i föreningen har varit med om ett antal allvarliga olyckor, varav två så sent som 2016 mellan skolbarn och bilar. Detta borde ha skickat en signal till kommunen om hur situationen ser ut idag, hur kommer den att se ut sen när det blir än mer trafik?

Ett alternativ är att flytta fordonsinfarten för samtlig trafik västerut och låta de barn som kommer vid övergångsstället fortsätta sin färd på GC vägen utan att konfronteras av fordon.

Emotser en reviderad och konkret förslag på lösning till trafikflödet.

Kommentar:

Teknik har gjort en bedömning av hur stor trafik vi kan räkna med till och från äldreboendet. Till hjälp har Teknik haft Trafikverkets trafikstringsverktyg vilket visar på att planområdet kommer till att alstrat 228 resor totalt varav knappt hälften (cirka 110 stycken) av dessa kommer att ske med bil.

Kommunen sätter inga restriktioner kring byggtrafiken, det ska exploatören lösa.

Hemtjänsten kommer inte längre vara aktuell i denna byggnad.

Korsningsutformningen bör studeras och byggas om för att dels klara den nya trafiksituationen dels förbättra dagens brister. Teknik föreslår därför att Exploatören tillsammans med Trafikverket och Teknik gemensamt tar fram ett förslag på utformning.

12. Särö Föräldraförening

Särö Föräldraförening är ytterst oroliga över att korsningen vid infarten till förskolorna kommer att användas som infart även till äldreboendet. Såsom korsningen är planerad idag, är den en stor trafikfara för våra barn som behöver korsa korsningen på vägen till skolan. Det är då inte bara överfarten över Västra Särövägen vi tänker på, utan när man korsar den vägen som leder ner till förskolorna / äldreboendet. Vi har redan haft två allvarliga olyckor där barn blivit påkörda av bilister och vi kräver att korsningen måste trafiksäkras på ett bättre sätt alternativt att trafiken till äldreboendet leds via en annan tillfartsväg.

Kommentar:

Korsningsutformningen bör studeras och byggas om för att dels klara den nya trafiksituationen dels förbättra dagens brister. Teknik föreslår därför att Exploatören tillsammans med Trafikverket och Teknik gemensamt tar fram ett förslag på utformning.

Tekniks uppfattning är det är bättre att koncentrera in/utfarter till ett ställe. Då är bilister mer uppmärksamma och det är lättare att skapa en god miljö. Teknik föreslår därför att Exploatören tillsammans med Trafikverket och Teknik gemensamt tar fram ett förslag på utformning. Målet är att skapa bättre hastighetsreduktion utmed Västra Särövägen samt ordna trafiken in på anslutningen söderut.

13. Särös Framtid

Föreningen Särös Framtid anser att det är olyckligt att leda ytterligare trafik som korsar GC-vägen vid befintlig infart mot förskolorna vilket enligt Särös Framtid skulle äventyra barnens väg till och från skolan. Därför menar Särös Framtid att man bör planera för en separat infart till äldreboendet som inte korsar skolvägen.

Särös Framtid anser att den tunga byggtrafiken bör ledas in på en separat (ev tillfällig) väg väster om förskolorna så att denna inte korsar GC-vägen. Det menar de dessutom borde ge ett bättre flyt för arbetarna om inte annat.

Särös Framtid föreslår samtidigt att man flyttar transformatorstationen som är placerad framför förskolorna som i dagsläget försvårar parkeringssituationen och gör det onödigt trångt vid infart och parkering.

Särös Framtid anser att man bör förstärk bulan vid övergångsstället för att sänka farten.

Särös Framtid anser att man bör justera cykelvägens dragning så att det blir snabbt och enkelt för cyklisterna att välja den väg med minst antal möten med bilar till cykelparkeringen framför skolan.

Särös Framtid menar att man bör ta bort hinder som bommar och betonggrisar.

Särös Framtid menar vidare att man bör förbereda en cirkulationsplats på motsvarande sätt så som man nu uppför en cirkulationsplats i Kullavik mot Kyvik och tillhörande äldreomsorg, skola och boende utmed Korshamnsvägen m.fl. En rondell menar Särös Framtid har flera fördelar så som sänkt hastighet utanför skolområdet, inramning av Nya Särö Centrum, minskar olycksrisken och bidrar till ett bättre flyt av trafiken vid belastade tidpunkter, speciellt på morgonen

Kommentar:

Korsningsutformningen bör studeras och byggas om för att dels klara den nya trafiksituationen dels förbättra dagens brister. Teknik föreslår därför att Exploatören tillsammans med Trafikverket och Teknik gemensamt tar fram ett förslag på utformning. Målet är att skapa bättre hastighetsreduktion utmed Västra Särövägen samt ordna trafiken in på anslutningen söderut.

Tekniks uppfattning är det är bättre att koncentrera in/utfarter till ett ställe. Då är bilister mer uppmärksamma och det är lättare att skapa en god miljö. Man skapar nya konflikter med att bygga nya utfarter.

Genom att bygga om infartsgatan likt illustrationen kommer trafiksituationen att bli mer renodlad vilket skapar en bättre trafikmiljö. Det skapar tydliga konfliktpunkter med god sikt.

Kommunen sätter inga restriktioner kring byggtrafiken, det ska exploatören lösa.

Vad gäller transformatorstationen, betonggrisar och bommar samt cykelvägen vid skolan så ligger de placerade utanför aktuellt planområde, men yttrandet har förts vidare.

En cirkulationsplats har diskuterats, i ett tidigt skede av Särö centrum utveckling, men då i ett läge längre västerut. Det kanske kan bli aktuellt vid en fortsatt exploatering. Befintlig korsning med ett gupp som har lite större effekt och en ordnad anslutning söderifrån ger enligt Teknik en bättre miljö för oskyddade trafikanter än en cirkulationsplats.

14. Boende 1

Menar att det är fel att leda all trafik till och från planområdet till en korsning som idag enligt den boende redan i dag är fel planerad. Fel planeringen menar boende beror på att det i direkt anslutning till infarten finns parkeringsplatser framför första förskolan. Dessa parkeringar gör att endast en bil kan passera åt gången för att köra österut mot övriga förskolor vilket ofta stoppar upp trafiken i någon riktning. Att då utöka in och utflödet i korsningen är fel. Det som hindrar att vägen ser ut som den gör är ett elskåp strax norr om infart mot förskolor.

Dessutom påverkas alla gång och cyklister med den utökade trafiken. Boende föreslår att istället placera in och utfart för äldreboendet mot Västra Särövägen via Mörnekullavägen.

Kommentar:

Korsningsutformningen bör studeras och byggas om för att dels klara den nya trafiksituationen dels förbättra dagens brister. Teknik föreslår därför att Exploatören tillsammans med Trafikverket och Teknik gemensamt tar fram ett förslag på utformning.

15. Boende 2

Menar att en nockhöjd på 14 meter med 3 våningar kommer bli en för stor påverkan på det i övrigt öppna landskapet och anser att 10 meter nockhöjd är vad landskapsbilden tål.

Boende menar också att detaljplanen inte kommer ge upphov till en liten trafikökning och påpekar att planförslaget inte tagit hänsyn till barnen, de oskyddade trafikanterna.

Att leda all trafik till och från planområdet till en korsning som idag enligt den boende är fel planerad, där fordonstrafik leds in i GC-område med oskyddade trafikanter /skolbarn, tycker den boende inte är acceptabelt.

Boende upplyser om att det under 2016 inträffade 2 allvarliga olyckor emellan skolbarn och bilar och menar att byggtrafiken kommer utgöra ytterligare olycksrisk för barnen.

En alternativ lösningen enligt boende är att flytta fordonsinfarten för samtlig trafik västerut och låta de barn som kommer vid övergångsstället fortsätta sin färd på GC vägen utan att konfronteras av fordon.

Kommentar:

Efter dialog mellan exploatören och kommunen så har nu byggnaden sänkts till att tillåta en maximal nockhöjd är 12 meter, med undantag för en mindre yta av byggnaden, 1000m² av byggnadsarean (BYA), som får ges en nockhöjd upp till max 13,5 meter. Inom den maximala nockhöjden så ska även teknikutrymmen kunna

inhysas. Byggnadshöjd är satt till 10 meter.

12 (12)

Teknik har gjort en bedömning av hur stor trafik vi kan räkna med till och från äldreboendet. Till hjälp har Teknik haft Trafikverkets trafikstringsverktyg vilket visar på att planområdet kommer till att alstrat 228 resor totalt varav knappt hälften (cirka 110 stycken) av dessa kommer att ske med bil.

Tekniks uppfattning är det är bättre att koncentrera in/utfarter till ett ställe. Då är bilister mer uppmärksamma och det är lättare att skapa en god miljö. Teknik föreslår därför att Exploatören tillsammans med Trafikverket och Teknik gemensamt tar fram ett förslag på utformning. Målet är att skapa bättre hastighetsreduktion utmed Västra Särövägen samt ordna trafiken in på anslutningen söderut.

ÄNDRINGAR

Planförslaget föreslås revideras. Revideringen innebär bland annat att:

- Förtydligande av motivering för upphävande av strandskydd.
- Förtydligande av den geotekniska kompletteringen.
- Minskad byggrätt.

Jenny Olsson
Verksamhetschef Plan

Matti Örjefelt
Planarkitekt