

## SAMRÅDSREDOGÖRELSE

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

1 (20)

Datum

2018-03-13

Dnr

2016-P079

### Genomförande

Byggnadsnämnden beslöt den 2017-09-07 § 268 att genomföra samråd för detaljplaneförslaget. Planförslaget har sänts för yttrande enligt bifogad sändlista under tiden 19 september till 13 oktober 2017. Förslaget har varit utställt i Stadshuset i Kungsbacka.

### Sammanfattning

Efter inkomna synpunkter på samrådsförslaget har förvaltningen bedömt att fortsätta planarbetet med ett standard förfarande. Anledningen är att det kommit fram synpunkter som gjort att detaljplanen behöver kompletteras.

Under samrådstiden inkom 15 skrivelser.

*Huvudsakligen har synpunkterna berört ...*

- Behov av motivering för upphävande av strandskydd.
- Behov av komplettering av den geotekniska utredningen.
- Behov av skydd av naturmiljön längs Skörvallabäcken.
- Behov av motivering till att ta jordbruksmark i anspråk.
- Behov av en arkeologiskutredning.
- Behov av en trafikutredning.
- Behov av att se över väghållaransvaret för väg 955.
- Behov av att se över huvudmannaskap för allmänplats.
- Behov av en helhetsanalys av trafiksystemet och grönstrukturen.

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,
- miljökvalitetsnormer enligt miljöbalken inte iakttas,

#### *Strandskydd*

Strandskyddsgränsen på plankartan är felmarkerad och bör justeras i enlighet med bifogad karta där 100-metersgränsen är inlagd.

Som särskilt skäl för att upphäva strandskyddet har kommunen angett 7 kap 18c § punkt 5 MB, det vill säga att området behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området. Kommunen har dock inte redovisat vilka alternativ som har utretts utanför det strandskyddade området. Om strandskyddet ska upphävas ska kommunen kunna redovisa varför detta är den enda rimliga platsen för äldreboendet.

Det finns fördelar med att skjuta bebyggelsen närmre vägen, både med tanke på strandskydd, geoteknik och översvämningens risk. Länsstyrelsen föreslår att detta studeras. Det borde vara möjligt att klara buller och anpassning till landskapet även om man bygger närmre vägen.

#### *Risk för skred och erosion*

En del av planområdet uppges vara känsligt för skred. Detta har utretts, men utredningen är inte tillräcklig, utan utredningen måste kompletteras. I detta sammanhang behöver även risken för erosion i Skörvallabäcken studeras. 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.

Miljökvalitetsnormer för vatten: Skörvallabäcken har ingen egen klassning i VISS utan är ett biflöde till Veån. Enligt VISS är den ekologiska statusen måttlig och kemisk status är ”uppnår ej god”. De miljöproblem som finns för bäcken är övergödning. Tankarna om lokalt omhändertagande av dagvattnet är mycket positiva. Fördröjning och anläggande av damm minskar tillförseln av näringsämnen

till bäcken och alltså skulle bidra till att uppfylla miljö kvalitetsnormen i detta avseende. Det förutsätter dock att de åtgärder som föreslås för att minska tillförseln inom detaljplaneområdet verkligen kommer till stånd, liksom att dagvattendammarna följs upp och sköts på ett bra sätt.

Skörvallabäcken (Veån) hyser höga naturvärden och har en värdefull flora och fauna. Vattendraget är värdefullt för bland annat havsöring med lämpliga reproduktionslokaler både uppströms och nedströms planområdet. Trädridåer och täta buskage bidrar till bäckens höga naturvärde och utgör skydd och spridningskorridor för växter och djur. Därför bör en cirka 10-15 meter bred zon kring bäcken planläggas som naturmark där befintliga träd- och buskridåer skyddas genom planbestämmelser.

Dagvatten: Dagvatten bör tas omhand och renas lokalt så att flora och fauna i Skörvallabäcken inte påverkas negativt av föroreningar i dagvatten från planområdet. Dammen bör utformas så att man kan ta hand om eventuellt oljespill och förhindra att det rinner ut i bäcken. Vid anläggning av dagvattendammen bör man ta hänsyn till bäckens svämplan och höga flöden för att undvika översvämning av dammen med risk för läckage av föroreningar ut i bäcken.

Det är viktigt att välja en dagvattenlösning som minimerar påverkan på Skörvallabäcken och dess skyddsvärda fiskbestånd. Planerat dagvattensystem bör iordningställas i ett inledande skede för att minimera påverkan på Skörvallabäcken även under byggskedet.

Översvämning: Det bör finnas en plan för höga flöden från Skörvallabäcken. Troligen är det lämpligt att låta de nedre delarna av fastigheten ha möjlighet till tidvis översvämning. Det är viktigt att räkna med att höga flöden kan bli vanligare i framtiden och att de högsta flödena kan bli högre.

Social hållbarhet: Det är bra att de sociala konsekvenserna studeras och att planens utformning tar hänsyn till dem. Det är viktigt att de konsekvenser som inte kan hanteras inom planen förs vidare till exploateringsavtal och andra delar av kommunen.

Jordbruksmark: Planförslaget tar jordbruksmark i anspråk. Enligt 3 kap 4 § miljöbalken är jord- och skogsbruk av nationell betydelse. Brukningsvärd jordbruksmark får tas i anspråk för bebyggelse eller anläggningar om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk. Även om planen är förenlig med översiktsplanen bör alternativa placeringar studeras. Om den nu valda placeringen behålles bör detta motiveras i planbeskrivningen. Vid nästa översyn av översiktsplanen är det viktigt att exploatering av jordbruksmark undviks. Jordbruksverket har tagit fram en guide över jordbruksmarkens olika värden och kommunernas möjligheter att bevara och utveckla de värden som finns i jordbrukslandskapen.

Arkeologi: Det behövs en arkeologisk utredning enligt 2 kap 11 § kulturmiljölagen (1988:950). Mot bakgrund av planområdets topografiska läge på äldre strand där ett vattendrag mötte en havsvik under en del av stenåldern, finns här en sannolikhet för

idag okända boplatslämningar dolda under mark. Söder om planområdet och bäcken finns en stenåldersboplats, Raä Släp 144, där bearbetad flinta påträffats i åkermark. På sluttningar norr om detaljplaneområdet fanns tidigare ytterligare lämningar av stenåldersboplatser.

Dessa är noterade som Raä Släp 125:1, 233 och 234 och är undersökta och borttagna.

Ekosystemtjänster och biologisk mångfald: Den biologiska mångfalden kommer troligen att påverkas negativt när äldreboendet byggs och parken anläggs. Detta bör kompenseras. En anlagd och ansad yta kan med rätt planering öka den biologiska mångfalden och ekosystemtjänsterna. Nybro kommun har ett arbetssätt för detta. Gröna ytor på tak och fasad kan övervägas.

Genom att ha mycket växtlighet på norrsidan (mot Västra Särövägen) dämpar man ljudnivån och skapar vyer som de äldre mår bra av.

Biotopskydd: Det är motstridiga uppgifter i planbeskrivningen och miljöutredningen om planerade åtgärder kommer att påverka biotopskyddade objekt. Om det finns biotopskyddsobjekt (t.ex. stenvägar, odlingsrösen, öppna diken) i eller i anslutning till berörd jordbruksmark, krävs biotopskyddsdispens från Länsstyrelsen om naturmiljöerna i dessa riskerar att skadas av åtgärder i enlighet med planen. Alléer längs vägar eller i ett i övrigt öppet landskap omfattas av samma bestämmelser.

Trafik: Det är bra att mark reserveras för gång- och cykelväg till busshållplatsen på södra sidan av Västra Särövägen, men det är viktigt att det finns cykelparkeringar med möjlighet till fastlåsning av cykel även på den sidan av vägen. Antalet parkeringar bör anpassas till en förväntad ökning av cyklister i framtiden. Antalet cykelparkeringar vid äldreboendet bör utökas och antalet bilparkeringsplatser minskas för att gynna cyklisterna. Hänsyn ska tas till Trafikverkets synpunkter.

Huvudmannaskap och fastighetsbildning: Hänsyn ska tas till Lantmäteriets synpunkter.

Plankarta och planbestämmelser: Ett avsnitt om gestaltungsprinciper finns med i planbeskrivningen. På plankartan finns en upplysning om dem. Principerna blir dock inte juridiskt bindande för det. För att få större tyngd måste de finnas som planbestämmelser, eller möjligen säkras i exploateringsavtal.

Planbestämmelserna följer inte Boverkets allmänna råd. Enligt dem bör varje planbestämmelse hänvisas till en lagparagraf. Syftet med det är att undvika otillåtna bestämmelser. Det är bra om det anges på plankartan vilken version av Boverkets råd om planbestämmelser som använts. Det underlättar för framtida bygglovhandläggning.

Det är inte nödvändigt att precisera användningen till äldreboende även om det är det som planeras. Planen blir mer flexibel om alla former av bostäder tillåts. Det kan också finnas anledning att kombinera med vård, D, om kommunen vill tillåta boende med stort inslag av vård.

Boverket rekommenderar inte längre att antal våningar regleras i planbestämmelserna. Det räcker att reglera med nockhöjd. Om nedtrappningen av

höjden ska regleras bör även den regleras med nockhöjd. Det är dock viktigt att tänka igenom den planbestämmelsen så att den blir tydlig och entydig.

### Övriga synpunkter

Vattenverksamhet: Bestämmelser om vattenverksamhet finns i 11 kap. miljöbalken och i lagen med särskilda bestämmelser om vattenverksamhet (1998:812). Åtgärder som innebär till exempel avvattnings 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 vattenområden kontaktas och att dessa medger eventuella ökade flöden eller påverkan på vattenanläggningar utanför planområdet. Om en överenskommelse med ägare till vattenanläggningar som påverkas av t.ex. 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.

### Kommentar:

#### *Strandskydd*

Den vid planens framtagande gällande strandskyddsgränsen läggs in i plankartan som en administrativ gräns.

Befintligt äldreboende inom Särö centrum kommer att avvecklas och därför uppstår ett behov av att lokalisera ett äldreboende som ersätter befintligt. Det finns stora fördelar med att lokalisera äldreboendet tillsammans med övriga centrumfunktioner i Särö centrum och likvärdig plats utanför strandskyddat område finns inte att tillgå. Att hitta alternativ plats för lokalisering i andra kommunaldelar bedöms enligt förvaltningen för äldreomsorg inte som aktuell eftersom behovet av äldreboende är som störst i anslutning till Särö. Planbeskrivningen kompletteras med en motivering över strandskyddets lokaliseringsaspekt.

Den byggbara ytan har korrigerats och skjutits 5 meter närmare vägen och således 5 meter längre från Skörvallabäcken för att minska intrånget på strandskyddat område och samtidigt minska risken för översvämning intill byggnaden.

#### *Risk för skred och erosion*

Den geotekniska utredningen har kompletterats utifrån de kommentarer som givits av SGI. Se vidare under yttrande från SGI. Från den kompletterande utredningen så har det i planbeskrivningen förts in att det förekommer viss erosion i Skörvallabäckens slänter men att här finns ett visst erosionsskydd utlagt så bedömningen är ändå den att stabiliteten och omgivningen klarar detta. Men trots bedömning om god stabilitet i dagsläget, så står det i utredningen att det skulle vara gynnsamt, både i hänsyn till stabilitet och erosion om ytterligare erosionsskydd lades ut.

Miljö kvalitetsnormer för vatten: Dagvattendammen planeras ligga inom parkområdet som nu föreslås bli allmänplats med kommunalt huvudmannaskap. Kommunen anlägger dagvattendammen och ansvarar för drift och underhåll.

En NATUR-områdesbestämmelse förs in i plankartan för det närmst belägna området (15 meter brett) utmed Skörvallabäcken. Den befintliga växtligheten skyddas och regleras genom handlingsplan för skötsel som tas fram av förvaltningen för Teknik efter planens antagande.

Dagvatten: Dagvattnet ska tas om hand lokalt och fördröjas och renas så som redovisas i den framtagna dagvattenutredningen (Norconsult, 2017-10-13) för att slutligen nå recipienten, Skörvallabäcken, i söder.

I planbeskrivningen har det förts in att vid dimensionering av dagvattendammen är det viktigt att den utformas med hänsyn till rening av tungmetaller och olja (så som beskrivs i dagvattenutredningen).

Dagvattendammens svämplan bör enligt den framtagna dagvatten utredningen (Norconsult, 2017-10-13) och dess bilaga 2 regleras så att dammen ges en lågvattenyta på ca +3,5 meter, en reglerhöjd på 0,5 meter och en släntlutning på 1:5. I planbeskrivningen har det förts in en notis om att planerat dagvattensystem bör iordningställas i ett inledande skede för att minimera påverkan på Skörvallabäcken även under byggskedet. Det är kommunen som står för det i och med att planen förespråkar ett kommunal huvudmannaskap inom den allmänna parkmarken.

Översvämning: Ett område på cirka 50 meter är planlagd som PARK eller NATUR-mark och har på så sätt en begränsning i bebyggelse för vistelse av mer stadigvarande karaktär och ges följaktligen inte samma konsekvens vid översvämning. Denna PARK/NATUR zon ger ungefär 1,5 meter i höjdskillnad. Vad gäller äldreboendets placering så står i planbestämmelserna att huvudentré ska riktas mot norr (ifrån Skörvallabäcken) för att på så sätt säkra torrskoddväg. Dessutom så står i planbeskrivningen att risken för översvämningar in mot byggnad bedöms som liten ifall höjdsättning görs enligt dagvattenutredningens förslag (Norconsult, 2016-11-14) det vill säga färdigt golv på en lägsta nivå av +5,7.

Social hållbarhet: En del av det som omnämns i planbeskrivningens sociala konsekvenser har förts in i plankartan, detta gäller exempelvis möjligheten till att även få in café/restaurang, GC-vägen i norr och äldreboende med närhet till park som rekreatjonsområde. Parken och naturområdet i sig planeras för ett kommunalt huvudmannaskap så här kommer kommunens intentioner lysa igenom.

Jordbruksmark: Planområdet omfattas av jordbruksmark och en ändrad markanvändning innebär en nästintill irreversibel förändring. Kommunen bedömer att platsen är lämplig för byggnation med hänvisning till den utveckling av Särö centrum som är under utbyggnad. Föreslaget utbyggnadsområde utgör en naturlig del av Särö centrum och motsvarande läge för alternativ placering bedöms inte finnas i närområdet.

Planbeskrivningen kompletteras med en motivering om varför kommunen bedömer att jordbruksmarken kan tas i anspråk för etablering av byggnader.

Arkeologi: En arkeologisk utredning har gjorts av Kulturmiljö Halland och av den framkom inga arkeologiska fynd inom planområdet.

Ekosystemtjänster och biologisk mångfald: Vid anläggande av en öppen dagvattendamm så nyskapar man även en livsmiljö för arter knutna till vatten vilket

kan öka den biologiska mångfalden. Dessutom bidrar dammen också med ekosystemtjänster i form av naturlig rening av dagvattnet samt en vacker rekreativ miljö.

I planbeskrivning föreslås även alternativa dagvattenlösningar som tillägg till dagvattendammen, exempelvis grönatak som även skulle kunna bidra till ökad biologisk mångfald.

I planbeskrivningens gestaltungsprinciper har det förts in en rekommendation att vid uppförande av innergårdar så bör dessa begränsas så att den hårdlagda ytan inte överskrider 40% av gårdarnas totala markyta, detta för att skapa platser för både grönska och infiltrationsmöjligheter.

Vad gäller utformningen av norrsidan så har det i planbeskrivningens gestaltungsprinciper förts in en rekommendation att parkeringsytorna i norr bör brytas upp med växtlighet i form av rabatter, buskar och träd för att skapa en vacker entrémiljö och fina utblickar från äldreboendet. Dessutom kan växtligheten fungera ljuddämpande i förhållande till Västra Särövägen. I gestaltungsprinciperna har det också skrivits in att gröna ytor på tak och fasad kan övervägas.

Biotopskydd: 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.

Trafik: Budskärs busshållplats ligger utanför planområdets gräns, men text har förts in i planbeskrivningens som rekommenderar att cykelparkering bör förläggas även på den södra sidan Västra Särövägen.

Skulle det visa sig i framtiden att det cyklas mer och körs färre bilar är det lätt att ställa om från bilparkering till cykelparkering. Det går cirka fyra cyklar på en bilparkering.

Vad gäller trafikverkets synpunkter, se kommentarer under deras yttrande.

Huvudmannaskap och fastighetsbildning: Park och naturområde i söder kommer läggas till det kommunala huvudmannaskapet. Angående Lantmäteriets synpunkter se kommentarer under deras yttrande.

Plankarta och planbestämmelser: Plankartan har kompletterats med angiven placering av huvudentré så som beskrevs i detaljplanens gestaltungsprinciper. Övriga gestaltungsprinciper i planbeskrivningen är benämnda som rekommendationer för den framtida utvecklingen.

För att hålla nere skalan på byggnaden så har nockhöjden sänkts till 14 meter för högparti och 11 meter till lågparti. Lågpartisområdet har lagts till utmed den västra gränsen. Förutom nockhöjden, har det nu också lagts in en byggnadshöjd på 10 meter för högparti och 8 meter för lågparti. Dock så ligger våningsbestämmelsen kvar för att förtydliga intentionen med nedtrappningen i våningsantal.

Angående boverkets allmänna råd om lagparagrafer så har detta noterats som ett råd.

Bestämmelsen, B - Äldreboende har ändrats till BD<sub>1</sub> - Äldreboende/Äldrevård. En vidare användning av bostad har inte lagts in då detaljplanen har givits en aktualitet i och med att den följer en önskad utveckling av området och en bedömning av behovet som gjorts av kommunen.

Våningsbestämmelsen ligger kvar för att förtydliga intentionen med nedtrappningen i våningsantal då detta blir svårt att få in på annat sätt då byggrätten inom detaljplanen



är generellt tillåtande till en mängd olika lösningar. Dock har ett lågpartisområde lagts till utmed den västra gränsen där nockhöjden inte får överskrida 11 meter och byggnadshöjden 8 meter. I övrigt ligger nockhöjd och byggnadshöjd på 14 respektive 10 meter, vilken därmed också ha sänkts efter samrådet från tidigare enbart reglerats till 15 meter i nockhöjd.

## Övriga synpunkter

### Vattenverksamhet:

Kommunen noterar upplysningen om att bestämmelserna om vattenverksamhet finns i 11 kap miljöbalken och i lagen med särskilda bestämmelser om vattenverksamhet (1998:812).

Dagvattnet ska innan det förs vidare ut i Skörvallabäcken tas omhand lokalt och fördröjas och renas så som redovisas i den framtagna dagvattenutredningen (Norconsult, 2017-10-13).

Planförslaget kommer att annonseras så information kommer till dels för alla som kan tänkas beröras av planförslaget.

## 2. Trafikverket

Trafikverket påpekar att då Väg 955 (Västra Särövägen) är utpekad som primär väg för farligt gods så ska en säkerhetszon på minst 2 meter från väggkant hållas fritt från fysiska hinder i form av fasta oeftergivliga föremål. Dessutom så ska enligt väglagen § 47 inga byggnader eller andra anläggningar som kan inverka negativt på trafiksäkerheten inte utan tillstånd få uppföras inom 12 meter från vägområdet. Vidare nämner Trafikverket att väg 955 också är funktionellt prioriterad väg för kollektivtrafiken vilket gör att det blir extra viktigt att se till tillgängligheten på vägen.

Trafikverket anser att planförslaget behöver kompletteras med uppgifter om det ökade transportbehov som den föreslagna exploateringen förväntas medföra och hur det bedöms påverka väg 955.

En trafikutredning måste utvärdera exploateringens påverkan på trafiksystemets framkomlighet och trafiksäkerhet utmed väg 955. Utredningen måste analysera föreslagna genomförbara åtgärder, som t.ex. vänstersvängfält, som kan göra planförslaget acceptabelt.

Trafikverket har tagit del av Rambolls PM trafik för Särö Centrum (daterat 2016-02-26) som analysera trafikökning cirka 400 meter öster om planförslaget. Trafikverket saknar en redovisning av konsekvenserna till följd av planförslaget av vänganslutning mellan väg 955 och V. Särövägen.

Trafikverket har i samråd med Riksförbundet enskilda vägar (REV) och Sveriges kommuner och landsting (SKL) genomfört projektet och kommit fram till att staten bör ha ansvar för allmänna vägar på landsbygd och för ett övergripande vägnät i tätort medan kommunen bör ha huvudansvar för väghållningen i tätort med undantag för det övergripande statliga vägnätet.

Med anledning kommunens ambition att utveckla Särö C som en tätort måste förutsättningarna för det framtida väghållarskapet utredas omgående. Trafikverket

brukar t.ex. generellt inte vara väghållare för vägar/gator där hastighetsbegränsningen sänks till 40 km/h, vilket väg 955 är skyltad till.

Väghållningsområdets avgränsning ska ske så att väghållningen blir rationell och kommunen behöver därför ta över huvudansvar för väghållningen längs väg 955 väster om väg 158.

Kommunen måste se till att dagvatten hanteras inom planområdet och inte påverkar vägområdets dike på något sätt. Vägdiken är endast till för vägens avvattning och Trafikverket tar inte emot vatten från andra verksamheter.

Kommunen måste säkerställa att äldreboende klara bullerriktvärden år 2040.

Trafikverket välkomnar planförslagets utfartsförbud längs väg 955.

Det är positivt att väderskyddad cykelparkering med plats för minst 20 cyklar finns med i planförslaget.

### **Kommentar:**

Väg 955, Västra Särövägen, kommer inte att påverkas fysiskt av den föreslagna detaljplanen. Säkerhetszonen längs vägen kommer att utgöra skiljeremsa mot GC-väg och GC-väg på ett avstånd på sammanlagt minst 8 meter. Därefter ligger ett korsmarks-område som sträcker sig ytterligare ca 40 meter från vägen.

Befintlig körbana (Västra Särövägen) kommer inte att ingå i föreslagen plan utan har utelämnats ur planområdet då denna vägsnutt inte behöver inlämnas i planen för att möjliggöra planens syften. Så Västra Särövägens väghållningsansvar berörs inte direkt av denna detaljplan. Frågan om väghållningsansvar för Västra Särövägen är en större fråga och en fråga om ett utökat kommunalt väghållningsområde överlag som har diskuterats av och till i många år. Det dokument som åberopas i Trafikverkets yttrande är mer än fem år gammalt. Vill Trafikverket förändra väghållningsgränserna anser Kungsbacka kommun att Trafikverket får driva den processen. Det kan inte vara en fråga som ska diskuteras i enskilda detaljplaner.

Enligt Trafikverkets trafikstringsverktyg alstrar området 228 resor. Knappt hälften av dessa kommer att ske med bil. Dessa 110 resor kommer till största delen att fördelas inom kommunen. Det innebär att den ökande belastningen på väg 158 norrut mot Göteborg kommer att bli obefintlig. Sannolikt kommer ca 100 av resorna att belasta väg 955, Västra Särövägen, öster om planområdet. Trafiken kommer därefter att fördelas på väg 953 mot Kullavik, Furubergsvägen mot Särö C och väg 158 söderut mot Kungsbacka stad, Vallda och Onsala. Med aktuella trafikmängder ser inte Teknik att belastningsgraden påverkas nämnvärt.

Kommunen bedömer med tanke på den ringa trafikökningen som äldreboendet innebär och med att situationen förbättras på den lokala vägen strax söder om korsningsanslutningen ut på Västra Särövägen (vilket sker i samarbete mellan exploatören och kommunen och förs in i exploateringsavtalet), att det inte finns några behov av förändringar i korsningsmiljön så som exempelvis vänsterkörfält.

Planområdet lutar söderut vilket innebär att eventuellt ytvatten från området rinner mot Skörvallabäcken i söder. För att bäcken inte ska påverkas av höga flöden kommer det att anläggas en damm för minska flöde och föroreningsinnehåll. Därmed kommer inte vägavvattningen att påverkas.

En bullerutredning har gjorts som visar att en byggnad inom detaljplanens byggrätt klarar bullerriktvärdena år 2040 utan särskilda bullerskyddsåtgärder och med god marginal. Som grund till utredningen ligger en trafikutredning "PM trafik för Särö centrum" (Ramböll 2016-02-17). Enligt denna kommer trafiken på Västra Särövägen väster om Gamla Särövägen uppgå till 6 700 fordon/dygn år 2040. Riktvärdena inomhus kan klaras med fasader inklusive fönster utformade med hänsyn till ljudnivåkraven i Boverkets Byggregler (BBR).

### 3. Lantmäteriet

#### Fastighetsrättsliga frågor:

Lantmäteriet vill upplysa om att det numera är möjligt att ha delat huvudmannaskap. Det går alltså att ha enskilt huvudmannaskap för vissa allmänna platser och kommunalt för andra inom samma detaljplan. Enligt planförslaget är kommunen inte huvudman för de allmänna platserna. Huvudmannaskapet är därmed enskilt. Av planbeskrivningen framgår dock att Trafikverket är väghållare för Västra Särövägen. Avsikten är också att de allmänna platserna i norra delen av planområdet som inte redan är utförda ska utföras i kommunens regi på uppdrag av Trafikverket. En vägplan ska upprättas.

Enligt 7 § Väglagen ska kommunen tillhandahålla den mark som behövs för väg inom ett område med detaljplan där kommunen är huvudman om staten är väghållare. Vid enskilt huvudmannaskap finns istället regler i 21-23 §§ Väglagen om att Trafikverket kan ta beslut om att ändra den enskilda vägen till allmän. En sådan process kan alltså undvikas genom att kommunen vid planläggningen låter det vara kommunalt huvudmannaskap för de berörda allmänna platserna. Det bör därför vara kommunalt huvudmannaskap för dessa allmänna platser.

På sid. 17-18 i planbeskrivningen har kommunen motiverat valet av enskilt huvudmannaskap. Lantmäteriet anser att kommunen i motiveringen bör förhålla sig till att kommunen är huvudman för de allmänna platserna i den intilliggande planen, även parkmarken. Det bör alltså framgå varför det ska vara olika huvudmannaskap och regler i de intilliggande planerna.

På sid. 22 i planbeskrivningen står att Bukärr s:29 kommer lösas in. Inlösen är endast möjlig inom allmän platsmark. Det kan dock finnas lagstöd att även inom kvartersmarken överföra s:29 till intilliggande fastighet genom tvångsvis fastighetsreglering, d.v.s utan stöd av överenskommelse.

#### Plankarta:

Lantmäteriet anser att då en administrativ planbestämmelse om upphävande av strandskydd finns inom kvartersmarken utan att hela kvartersmarken ligger inom 100 meter från strandlinjen (där strandskydd kan återinträda vid ny planläggning enligt 7 kap. 18 g § miljöbalken) så borde den kanske anpassas så att den endast avser de områden där det är aktuellt att strandskydd ska upphävas?

Lantmäteriet vill också upplysa om att Plankartan inte följer Boverkets rekommendationer enligt Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan på följande punkter och det finns inget motiv angivet till varför så har skett:

Det rekommenderas inte längre att antal våningar ska användas som planbestämmelse eftersom Boverket kommit fram till att det inte är lämpligt att reglera våningshöjd i detaljplan. Se s. 53 i Boverkets konsekvensutredning.

Lagstödet för respektive planbestämmelse redovisas inte i anslutning till planbestämmelserna.

Borde inte användningen B Äldreboende istället betecknas med D1 Äldrevård, eventuellt i kombination med B Bostäder?

Teckenförklaring till grundkartan saknas.

Angivelse om aktualitetsdatum för fastighetsredovisningen resp. för övriga detaljer i grundkartan saknas.

#### **Kommentar:**

Angående vägplan: synpunkten noteras.

Park och naturområde i söder kommer läggas till det kommunala huvudmannaskapet.

Angående Bukärr s:29: Med inlösen menas att området genom fastighetsreglering kommer att överföras till intilliggande fastighet. Lantmäteriförrättning är sökt i frågan.

Strandskyddslinjen så som den inträder vid ny planläggning ritas in i plankartan som en administrativgräns.

För att hålla nere skalan på byggnaden så har nockhöjden sänkts till 14 meter för högparti och 11 meter till lågparti. Lågpartisområdet har lagts till utmed den västra gränsen. Förutom nockhöjden, har det nu också lagts in en byggnadshöjd på 10 meter för högparti och 8 meter för lågparti. Dock så ligger våningsbestämmelsen kvar för att förtydliga intentionen med nedtrappningen i våningsantal.

Angående boverkets allmänna råd om lagparagrafer så noteras detta som ett råd.

Bestämmelsen, B - Äldreboende har ändrats till BD<sub>1</sub> - Äldreboende/Äldrevård. En vidare användning av bostad har inte lagts in då detaljplanen har givits en aktualitet i och med att den följer en önskad utveckling av området och en bedömning av behovet som gjorts av kommunen.

En separat grundkarta med tillhörande teckenförklaring bifogas planhandlingarna.

Grundkarta och fastighetsförteckning med angivelse om aktualitetsdatum bifogas.

#### **4. Statens geotekniska institut SGI**

Den geotekniska utredningen beskriver ett område, som utgörs av lermark (3-17 m mäktighet) och är skredkänsligt och eventuellt också sättningkänsligt. När det gäller sättningsberäkningarna ska dessa enligt uppgift vara översiktliga, men redovisning saknas. Utredningen föreslår att all markhöjning, som ger last större än 10 kPa ska lastkompenseras, utan att redovisa hur stor den beräknade sättningen är. Man bör också ha i åtanke att last förekommer även i andra former än markhöjningar.

Området sluttar svagt ner mot södra delen och Skörvallabäcken och stabilitetsberäkningar har utförts. Redovisningen av beräkningarna är knapphändig. Enligt uppgift ska beräkningarna ha utförts enligt IEG Rapport 6:2008, men exempelvis så saknas det en fullständig redovisning av gjorda val av partialkoefficienter. Två sektioner har beräknats, sektion A och B, och utredningen skriver att "valet av sektionerna grundas på geometri" utan att beskriva vad i geometrin som gjorde att valet föll på dessa sektioner. Det hade gärna kunnat förtydligas. Bara sektion B når ned till bäcken medan sektion A verkar stanna vid planområdets gräns. Detta är särskilt olyckligt för beräkningen av den framtida situationen eftersom det verkar vara kortare väg mellan bäcken och planerad byggnad i sektion A än i sektion B. Viktigt att notera är att det inte är bara själva planområdet som ska bedömas, utan även områden i anslutning till planområdet som kan påverka genom risk för skred ska bedömas och upptas i plankartan vid behov. Således ska sektion A utsträckas ner till bäcken och räknas om. För sektion B belastad beräkning ligger lasten 20 kPa delvis just nu som en mothållande last, vilket är gynnsamt för beräkningen. Lastmodelleringen måste göras om så att värsta-fallet beräknas. Dessutom behöver kilen mellan Mömekullavägen (Särö Ängsväg) och planområdet studeras med avseende på stabilitet och dess påverkan på planområdet. Enligt planbeskrivningen finns det viss risk för översvämning av Skörvallabäcken. SGI anser att översvämningens eventuella effekter på stabilitets förhållanden ska kommenteras i den geotekniska utredningen. Slutligen bör även erosions förhållanden i Skörvallabäcken studeras. Detta för att klarlägga om erosion på sikt kan förändra stabilitets förhållanden och på så vis äventyra områdets stabilitet. Sammanfattningsvis ser SGI att det kvarstår, från geoteknisk säkerhetssynvinkel, oklarheter som behöver förtydligas i det fortsatta planarbetet. Krävs det åtgärder eller restriktioner ska dessa på ett plantekniskt godtagbart sätt säkerställas i planen.

### **Kommentar:**

Den geotekniska utredningen har kompletterats utifrån de kommentarer som givits av SGI.

Vad gäller yttrandet om sättningssänslighet så hanteras frågan i en detaljplaneutredning som sagt mycket översiktligt, men planbeskrivningen kompletteras med att den lösa leran under torrskorpan kan förväntas vara sättningbenägen vilket medför att all pålastning kan förväntas ge upphov till långtidsbundna sättningar.

Den kompletterande geotekniska utredningen har nu en redovisning av gjorda val av partialkoefficienter under stycke 5.1.1 *Dimensionerande värde*.

I den kompletterande geotekniska utredningen beskrivs valet av sektionernas lägen varit att fånga den mest ogynnsamma geometrin, där planerad byggnation är närmast bäcken. I kompletteringen valdes att enbart fokusera på sektion A som ger det mest ogynnsamma läget, där av togs sektion B bort.

Vd gäller översvämningens eventuella effekter på stabilitets förhållanden så är översvämning gynnsamt ur stabilitetsperspektiv enligt konsult som tog fram den geotekniska utredningen.

Från den kompletterande geotekniska utredningen så har det i planbeskrivningen förts in förekommer viss erosion i Skörvallabäckens slänter men att här finns ett visst erosionskydd utlagt så bedömningen är ändå den att stabiliteten och omgivningen klarar detta. Men trots bedömning om god stabilitet i dagsläget, så står det i

utredningen att det skulle vara gynnsamt, både i hänsyn till stabilitet och erosion om ytterligare erosionsskydd lades ut.

Plankartan har givits en mer noggrann bild ur belastningssynpunkt då tre olika zoner pekats ut med olika närhet till Skörvallabäcken och där med också olika krav vad gäller den maximalt tillåtna belastningen utan att man kompenserar för de laster man påför.

## 5. Region Halland

Region Halland avstår från att svara/yttra sig över detaljplan för Bukärr 2.122 och Nötegång 1.91.

## KOMMUNALA FÖRVALTNINGAR OCH NÄMNDER

### 6. Teknik

Teknik saknar en helhetsanalys av trafiksystem och grönstruktur för området som ansluter till Särö centrum.

Teknik påpekar att det aktuella planförslaget angör det statliga vägnätet, i form av Västra Särövägen, i en korsning som idag är överbelastad vissa tider på dygnet. Teknik föreslår att korsningen utreds i samråd med Trafikverket för att skapa en säker korsningspunkt. Planförslagets utformning av lokalgata som redovisas i illustrationen kommer att skapa nya konflikter i den redan ansträngda korsningen.

Västra Särövägen, väg 955, är en statlig väg och kan inte bli en gata i detaljplan med enskilt huvudmannaskap.

Teknik påpekar att M-et kan tas bort från den planlagda GCM-vägen, eftersom moped klass II får köra på GC-väg och moped klass I ska framföras på körbana.

Teknik anser inte att det bör vara enskilt huvudmannaskap på GC-vägen, den bör skötas och förvaltas av Teknik eller Trafikverket, där rättigheten att få bygga ut säkerställs genom vägplan.

Teknik anmärker att, för att säkerställa de gångvägar som mynnar i Särö Ängväg likt illustrationen på plankartan anser då Teknik att Särö Ängväg ingår i planen som allmän GC-väg, alternativt gata.

När det gäller antal resor, framgår det att boende alstrar 44 resor per dygn. Besökare är inte angivna men Teknik uppskattar den mängden till ca 40 stycken. Anställda har ett parkeringsbehov på 0,8 bilplatser per anställd. Det innebär att trafikallstringen för anställda Enligt Trafik blir dubbelt mot vad som anges i planbeskrivningen. Totala trafikallstringen av motorfordon blir då ca 160 fordon per dygn.

Teknik påpekar att naturområdet som planläggs som park behöver beskrivas i genomförandedelen, vilken standardnivå som förväntas samt principer för utformning. Området närmast Skörvallabäcken ska gestaltas som en del i ett sammanhängande parkstråk med anslutning österut till Särö centrum.

Teknik menar att då det i övrigt inte finns någon trädallé i området så bör det inte heller planeras för en här, så som beskrivits i illustrationen ut med gatan. Förslaget från Teknik är att träd placeras i grupper istället.

Teknik understrycker att det kommer behövas byggas ut en eller flera brandposter för att säkra brandvattenförsörjningen. Tryck och kapacitet i befintliga huvudledningar är tillräckliga för att medge utbyggnaden. Uppmätt tryck i den befintliga V160-ledningen norr om planområdet ligger på ca 5 bar och i den befintliga V225-ledningen söder om planområdet på ca 5,4-6,3 bar.

### **Kommentar:**

En helhetsanalys och ett helhetsgrepp för trafiksystemet och den grönstruktur som ansluter planområdet till Särö centrum går inte att lösa inom denna enskilda detaljplan. Dock för att inte hindra en sammanhängande grönstruktur i framtiden har intentionerna om ett vidare grönstråk möjliggjorts inom det aktuella planområdet.

Kommunen bedömer med tanke på den ringa trafikökningen som äldreboendet innebär och med att situationen förbättras på den lokala vägen strax söder om korsningsanslutningen ut på Västra Särövägen (vilket sker i samarbete mellan exploatören och kommunen och förs in i exploateringsavtalet), att det inte finns några behov av förändringar i korsningsmiljön så som exempelvis vänsterkörfält.

Västra Särövägen har utelämnats ur planområdet då denna vägsnutt inte behöver inlämnas i planen för att möjliggöra planens syften.

Bestämmelsen GC-väg ersätter GCM-väg.

GC-vägen kommer dessutom införlivas i det kommunala huvudmannskapet och ingå i kommunens plan för utbyggnad av gc-vägnätet.

Det innebär att området kommer att tas i anspråk av vägplan.

Särö ängsväg är en outredd samfällighet som inte kommer utredas inom denna detaljplan, men ska vidare planering i området till så bör den då utreddas.

Planbeskrivningens avsnitt om den uppskattade trafikökningen har kompletterats med denna information.

Planbeskrivningens gestaltungsprinciper har utökats med att innefatta text om parkens utformning där det står skrivet att parken i söder bör ha tydliga gångstråk med ytor som är lätta att ta sig fram på för exempelvis rullstolar. Här bör det finnas belysning och sittytter med jämna mellanrum för att ge trygghet, trivsel och vila.

Illustrationskartan ändras till att illustrera en mer trolig utveckling.

Så som står skrivet i planbeskrivningen så ska avståndet mellan brandposterna vara maximalt 150 meter. En brandpost bör då placeras vid den norra delen av planområdet, antingen vid Skörvallavägen eller, så som framkommit i samtal med räddningstjänsten, placeras den än bättre inne på området framför äldreboendet.

## **7. Miljö & Hälsoskydd**

Nämnden tillstyrker planförslaget under förutsättning att följande synpunkter inarbetas i planen:

- Positivt att man vill öka tillgängligheten för allmänheten genom ett sammanhängande stråk längs med Skörvallabäcken men det får inte ske på bekostnad av de naturvärden som finns där. Av de 50 meterna mellan Skörvallabäcken och bebyggelsen bör 20 meter vara parkmark. Dagvattendammen bör utgöra gräns söder om till naturområdet och minst 30 meter ner till Skörvallabäcken bör lämnas opåverkad som buffertzona.
- Solinstrålning på gårdarna främst på den östra gården är inte redovisad. Solinstrålning är viktigt för att möjliggöra att det blir en bra utemiljö. Det är viktigt att säkerställa möjlighet till utevistelse från våning två och tre.
- En anmälan om dagvattenanläggning ska skickas in till förvaltningen för Miljö & Hälsoskydd så att försiktighetsåtgärder kan meddelas i god tid. Det är i samband med handläggningen av anmälan om dagvattenanläggning som den bedöms i detalj av Miljö & Hälsoskydd.
- En dagvattenutredning (förstudie till detaljplan) finns, daterad 2016-11-14, men det pågår en ny utredning som förvaltningen gärna ser att den skickas ut när den är klar.
- Miljö & Hälsoskydd önskar få yttra oss i bygglovsskedet.

**Kommentar:**

En NATUR-områdesbestämmelse förs in i plankartan för det närmst belägna området (15 meter brett) utmed Skörvallabäcken. Begränsningen till 15 meter har getts då näst intill all befintlig träd- och buskvegetationen ligger inom detta avstånd från Skörvallabäcken.

Illustrationsskisser inskickade av sökande/exploatören som visar den tänkta byggnaden med placering enligt liggande förslag och dess solstudie har lagts in i planbeskrivningen.

I planbeskrivningens stycke om gestaltungsprinciper för äldreboendet så har det förts in att utevistelse från våning två och tre bör säkerställas genom de gemensamma ytorna, exempelvis som balkong eller altan.

Synpunkten om dagvattenanmälan har noterats och förts vidare till sökande.

Vad gäller dagvattenutredningen så har den nu skickats ut till Miljö och Hälsa.

Synpunkten om möjligheten om att få yttra sig under bygglovsskedet noteras.

**8. Service fastigheter**

Service fastigheter föreslår att bestämmelsen äldreboende ändras till boende för att öka flexibiliteten i framtiden.

**Kommentar:**

Bestämmelsen, B - Äldreboende har ändrats till BD<sub>1</sub> - Äldreboende/Äldrevård. En vidare användning av bostad har inte lagts in då detaljplanen har givits en aktualitet i och med att den följer en önskad utveckling av området och en bedömning av behovet som gjorts av kommunen.



## FÖRETAG

### 9. Skanova

Kabel-/kanalisationsanläggningen utefter planområdets västra gräns samt inom dess södra del, är av stor betydelse för närområdets tele- och datatrafik. Skanova önskar att denna kan ligga i oförändrat läge och att ett u-område läggs in i planen. Största hänsyn skall också tas till denna anläggning vid eventuellt anläggande av illustrerad damm.

Vid anläggandet av tillfartsvägen från Västra Särövägen kan Skanovas anläggningar beröras. Vid en eventuell undanflyttning alternativt skyddande av dessa, skall Skanova kontaktas och detta skall ske i god tid innan eventuell åtgärd krävs.

#### **Kommentar:**

Ett U-område förs in i plankartan för Skanovas ledningar i planområdets västragräns samt i den södra delen. Övriga synpunkterna noteras och en upplysning av Skanovas ledningar förs in i exploateringsavtalet.

### 10. JM

JM anser att det är av stor vikt att deras fastighet Bukärr 3:2 och dess möjlighet av bli en del av Särö centrum expansion (så som beskrivits i planprogrammet för Särö centrum) beaktas i detaljplanarbetet.

#### **Kommentar:**

Med detaljplanen för äldreboendet så begränsas inte möjligheterna för en framtida utveckling av fastigheten Bukärr 3:2, däremot förlängs en koppling av GC-vägnätet som även kan komma denna fastighet till gagns.

### 11. Ellevio

Ellevio meddelar att de inte har några elledningar inom det aktuella planområdet och för att klara områdets tillkommande elförsörjning behövs en ny transformatorstation. Ellevio önskar tilldelning av ett E-område för deras nätstation med tillfartsmöjlighet. En lämplig placering nämner dem som närheten av teknik/servicehus och det minsta horisontella avståndet mellan nätstation och närmsta byggnadsdel får ej understiga 5 meter.

Ellevio nämner även att dem i god tid vill bli kontaktade av exploatören för eventuell samordning och samförläggning i området.

#### **Kommentar:**

I plan har det förts in en möjlighet för placering av transformatorstation inom korsmark i den norra delen av planområdet. Övriga synpunkterna noteras.

18 (20)

## **SAKÄGARE - utanför planområdet**

### **12. Bukärr Vägförening**

Styrelsen för Bukärr Vägförening har ingenting att anmärka på detaljplanen förutom att trafiksituationen vid korsningen Västra Särövägen / Särö Lundaväg måste förbättras avsevärt. Redan idag är trafiksituationen här kaotisk under morgon- och eftermiddagstimmarna när biltrafiken kulminerar samtidigt som många skolelever skall passera övergångsstället på V. Särövägen. Situationen kommer nu att bli ännu värre när ytterligare biltrafik till äldreboendet tillkommer. Vi föreslår att rondell skapas samt att kraftigare belysning sättes upp i korsningen.

#### **Kommentar:**

Kommunen bedömer med tanke på den ringa trafikökningen som äldreboendet innebär och med att situationen förbättras på den lokala vägen strax söder om korsningsanslutningen ut på Västra Särövägen (vilket sker i samarbete mellan exploatören och kommunen och förs in i exploateringsavtalet), att det inte finns några behov av förändringar i korsningsmiljön så som exempelvis vänsterkörfält. Dock så menar kommunen att övergångsstället intill korsningen behöver ses över för att skapa en tryggare övergång för gående. Förvaltningen för Teknik för diskussioner med Trafikverket om att göra befintligt farthinder mer hastighetsdämpande, detta är dock inget som planläggs i denna detaljplan då detta ligger utanför planområdet.

### **13. Brf Olof Persgård**

Ställer sig tveksamma till hushöjden på 15 meter som bryter av mot den i övrigt låga bebyggelsen och landskapet runt om.

De menar också att infarten till förskola och äldreboende får ökad trafik. Barnen på väg till och från skolan korsar infarten och andra trafikanter måste vara mycket uppmärksamma. Redan i dag är korsningen ett erkänt problem, vilket bland annat fartbegränsningen till 30 km/h indikerar. En rondell skulle troligen göra korsningen säkrare.

#### **Kommentar:**

För att hålla nere skalan på byggnaden så har nockhöjden sänkts till 14 meter för högparti och 11 meter till lågparti. Lågpatisområdet har lagts till utmed den västra gränsen. Förutom nockhöjden, har det nu också lagts in en byggnadshöjd på 10 meter för högparti och 8 meter för lågparti.

Den lokala vägen strax söder om korsningsanslutningen ut på Västra Särövägen ska utformas i samarbete mellan kommunen och exploatören vilket det ska skrivas avtal om, för att få till en så trygg trafiksituation som möjligt.

Dock så menar kommunen att övergångsstället intill korsningen behöver ses över för

att skapa en tryggare övergång för gående, men är inget som planläggs i denna detaljplan då det är utanför planområdet.

19 (20)

#### **14. Boende 1**

Har en fundering över lämpligheten över att planera i området då framtiden kan föra med sig kraftiga havsnivåhöjningar.

##### **Kommentar:**

Kommunen förhåller sig till Länsstyrelsens rapport från 2012 om höjda havsyttenivåer för hallandskusten för år 2100 (Klimatanalys för stigande hav och åmynningar i Hallands län 2012). Rapporten meddelar bland annat att klimatfaktorn är relativt begränsad i Halland i ett hundraårsperspektiv.

Redan idag utan klimateffekt är extremnivåerna i havet ca + 2,5 m med 50-års återkomsttid. Med en pålagd klimateffekt, ca + 3,5 m år 2100. Aktuellt område ligger på ca +4 m och där över, vilket får anses utgöra ett tillräckligt skydd mot framtida havsyttehöjningar.

Dessutom har den byggbara ytan skjutits 5 meter närmare vägen och 5 meter längre från Skörvallabäcken för att minska ingreppet i strandskyddat område och samtidigt minska risken för översvämning av byggnader.

#### **15. Boende 2**

Menar att en nockhöjd på 15 meter med 3 våningar samt teknikvåning 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 så som beskrivs i planbeskrivningen. Boende menar att trafik från hemtjänstpersonal inte tagits i beaktan vid beräkningen av antal bilresor per dag och menar att denna siffra borde vara 160 bilresor/dag.

Även utfarten via befintlig utfart är boende kritisk till då biltrafik leds in i GC-område. Lösningen är enligt boende att placera infart för biltrafik längre västerut så inte GC-trafiken konfronteras av bilar.

##### **Kommentar:**

För att hålla nere skalan på byggnaden så har nockhöjden sänkts till 14 meter för högparti och 11 meter till lågparti. Lågpartisområdet har lagts till utmed den västra gränsen. Förutom nockhöjden, har det nu också lagts in en byggnadshöjd på 10 meter för högparti och 8 meter för lågparti. Vad gäller teknikutrymmen så har det förtydligats i planbeskrivningens text, att inom den maximala nockhöjden så ska teknikutrymmen inhysas.

Planbeskrivningens avsnitt om den uppskattade trafikökningen har kompletterats med information som tillkommit från kommunens Trafikenhet som även de uppskattat den totala trafikströmmen av motorfordon till ca 160 fordon per dygn.

Den lokala vägen strax söder om korsningsanslutningen ut på Västra Särövägen ska utformas i samarbete mellan kommunen och exploatören vilket det ska skrivas avtal om, för att få till en så trygg trafiksituation som möjligt.

Dock så menar kommunen att övergångstället intill korsningen behöver ses över för att skapa en tryggare övergång för gående, men är inget som planläggs i denna detaljplan då det är utanför planområdet.

## ÄNDRINGAR

Planförslaget föreslås revideras. Revideringen innebär bland annat att:

- *Den Geotekniska utredningen* kompletteras.
- En *Trafikutredning* görs av kommunen och en redovisning om den uppskattade trafikökningen förs in i planbeskrivningen.
- En *Arkeologiskutredning* görs.
- Naturområdet närmst Skörvallabäcken ges bestämmelsen NATUR.
- Huvudmannaskapet ändras till ett kommunalt huvudmannaskap för den allmänna platsen.
- Bestämmelsen, B - Äldreboende har ändrats till BD<sub>1</sub> - Äldreboende/Äldrevård.

Jenny Olsson  
Verksamhetschef Plan

Matti Örjefelt  
Planarkitekt