

EFTER AKVAJELL AV KAI MERCHER, RUCISENSEN



Kungsbacka  
Kommun

**Detaljplan för SÄRÖ 1:150 m fl  
i Släp**

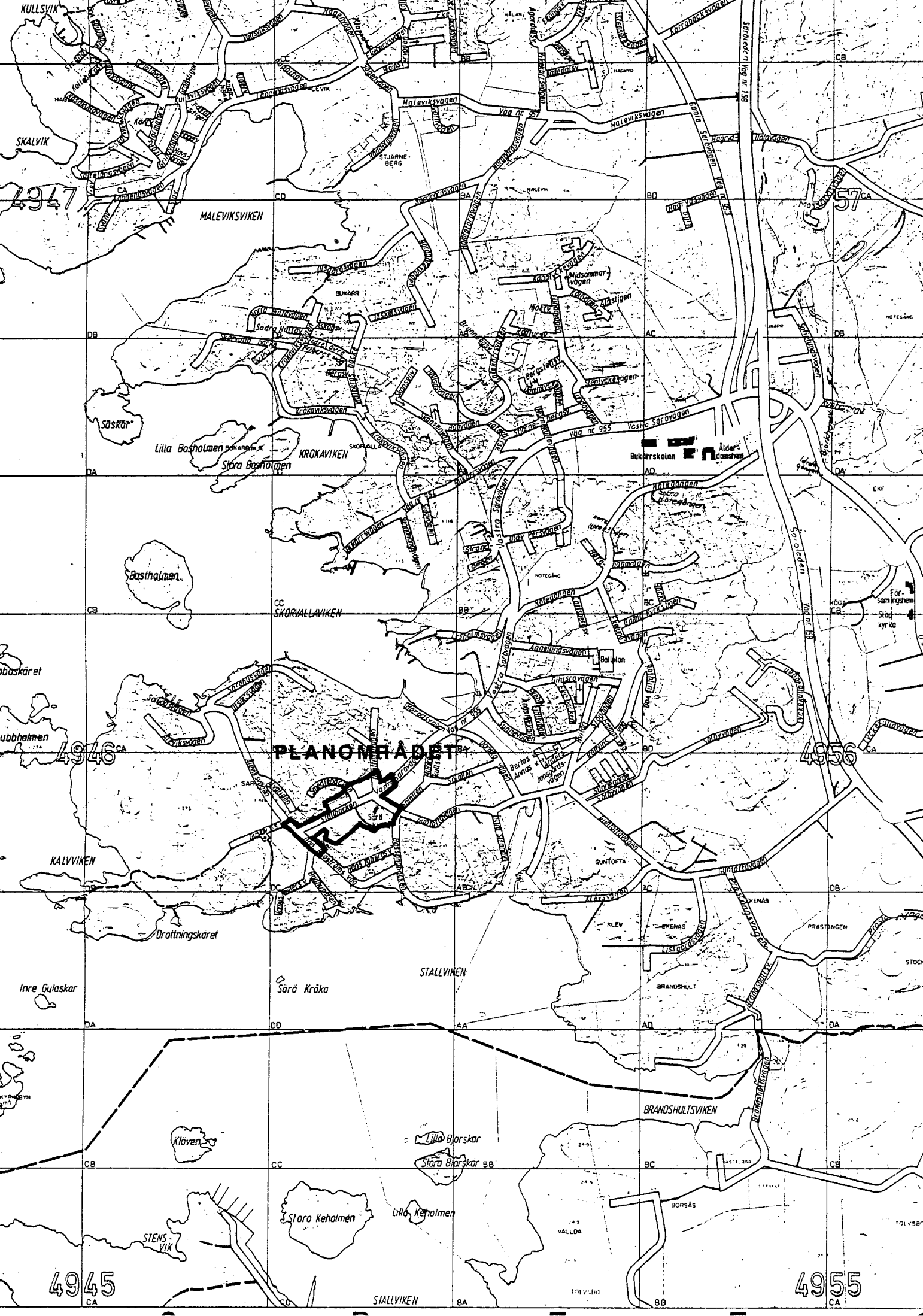
**BOSTÄDER VID STALLBACKEN**

BESKRIVNING BESTÄMMELSER  
PLANKARTA ILLUSTRATIONSKARTA  
SAMRÅDSREDOGÖRELSE GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Upprättat i mars 1988  
av PLANKONTORET

**D 222**

**UTSTÄLLNINGSHANDLING**



1947

4957

MALEVIKSVIKEN

Lilla Bosholmen  
Stora Bosholmen

KROKAVIKEN

Bosholmen

SKORVALLAVIKEN

Bukarskolan  
Alder  
dödsbarn

1946

4956

PLANOMFIÄDET

KALVVIKEN

Drötningskäret

STALLVIKEN

Inre Gulaskar

Sära Kråka

BRANDSHULT

BRANDSHULTSVIKEN

Klöven

Lilla Bjarskar  
Stora Bjarskar

Stora Keholmen

Lilla Keholmen

HORSÅS

4945

4955

SIALLVIKEN

BA

BD

CA

## KUNGSBACKA KOMMUN

Detaljplan för Särö 1:150 m fl i Släp - bostäder vid Stallbacken.

## B E S K R I V N I N G

HANDLINGAR

Till planförslaget hör följande handlingar:

- \* Plankarta, skala 1:1000
- \* Illustrationskarta, skala 1:1000
- \* Primärkarta, området idag, skala 1:1000
- \* Planbeskrivning
- \* Planbestämmelser
- \* Samrådsredogörelse
- \* Genomförandebeskrivning
- \* Va-utredning

Planens syfte och huvuddrag

Vid regeringens fastställelseprövning, 1981-03-12 av detaljplan för Särö undantogs ett område kring Stallbacken. Det är en del av centrala Särö med kyrkan och de byggnader som ännu finns kvar från säteri- och badortsepoken. ~~Trädgårds~~paviljongerna "Tron, Hoppet och Kärleken" har renoverats och innehåller moderna lägenheter liksom det tidigare stallet och statarhuset. Nu planeras också att ersätta vagnslidret på Stallbackens krön med en motsvarande byggnadsvolym som då rymmer 5 radhuslägenheter. Vidare föreslås nya byggnader som ersättning för säteriets corp de logi och den f d trädgårdsmästarbostaden samt Mahognyvillan. ✓

Detaljplanen syftar i första hand till en komplettering av bebyggelsemiljön i tidigare undantagen del av detaljplan för Särö.

Bostadsmiljön idag, bevarandeintresse

Genom landsantikvariens försorg utfördes en kulturhistorisk inventering år 1979. Undersökningens syfte var att redovisa områdets kulturhistoriska värden samt att lämna råd och anvisningar om husens bevarande.

Dessa råd eller rekommendationer har också följts vid den upprustning och renovering av bebyggelsen som skett under de senaste åren. Kraven anges också i den nya plan- och bygglag som gäller från den 1 juli 1987. PBL 3:12 "byggnader som är särskilt värdefulla från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt eller som ingår i ett bebyggelseområde av denna karaktär får inte förvanskas".

## PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

### Gällande detaljplan

För Särö upprättades en detaljplan under 1970-talet. Den omfattade hela ön fränsett naturreservatet Särö Västerskog. Vid fastställelseprövningen i länsstyrelse och regering 1979 och 1981 undantogs vissa områden. Däribland området kring Stallbacken som omfattas av här aktuell plan.

## KOMMUNALA BESLUT

### Bostadsförsörjningsprogram

Enligt kommunens bostadsförsörjningsprogram för 1988-1992 skall 25 lägenheter byggas på Särö under 5-årsperiodens första del. Det är 20 lägenheter inom Särö 1:150 och 5 radhuslägenheter som ersättning för vagnslidret inom Särö 1:426.

### Beslut att upprätta detaljplan

Samtidigt som restaurering av befintlig bebyggelse pågått har också alternativa förslag till komplettering studerats. Förutom utbyggnad av bostäder innebär kommunens beslut om planläggning också tillgång av mark för gångbana längs Stallbacken.

25 st.  
= 20 + 5

## PLANFÖRSLAGET

### Bebyggelseförslag

Miljön kring Stallbacken berikas av lövträdsvegetation som från Nordanskog och Stallbergen växer vidare in bland husen kring kyrkan och stolpboden. En av tankarna med planförslaget är också att genom att reservera halva "säteritomten" som parkmark skall trädsluttningen på Nordanskog bli en del av gårdsrummet kring befintliga och föreslagna hus. På den nedre halvan av säteritomten föreslås bebyggelse grupperad med en huvudbyggnad och två flygelbyggnader.

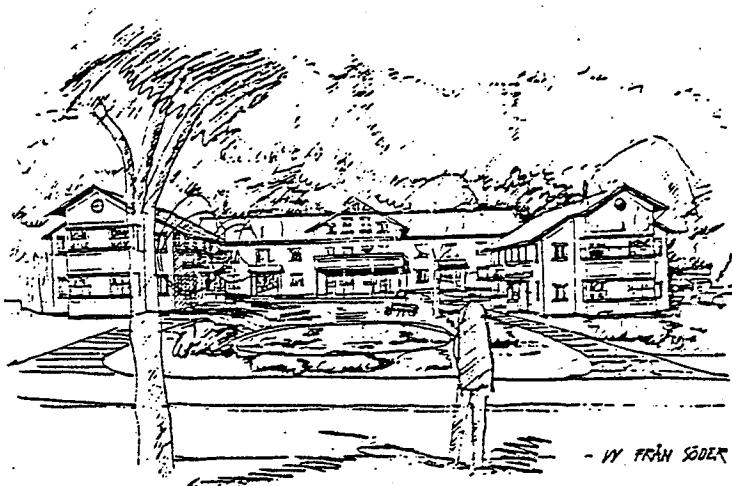


Fig. hus på Särö  
1:150 - arkitekt  
Ragnar Hjertén.

Inför planläggningen av Särö 1:150 har utförts en förprojektering av flerbostadshus. Därvid har redovisats 22 lägenheter på 1-3 rok inom den bruttoarea som planförslaget medger. 22

För att fortsätta restaureringen av bebyggelsemiljön på Stallbacken föreslås ett bostadshus där vagnslidret står idag. Förslaget innebär att uppföra ett bostadshus med samma volym och form som vagnslidret vilket då kan rymma 5 bostadslägenheter i radhus. 5

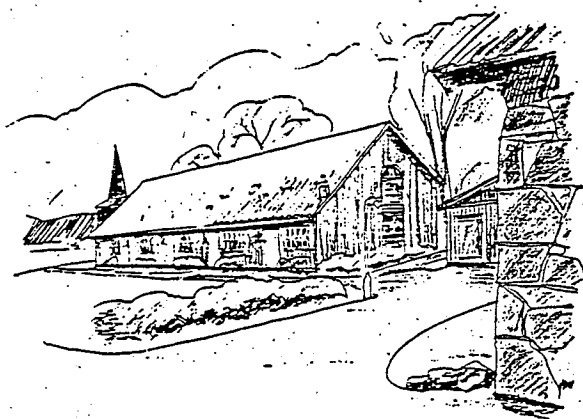


Fig. förslag till radhus  
där vagnslidret finns -  
arkitekt P-O Wallner.

VY FRÅN STALLET

Planförslaget innehåller därutöver också tre nya byggrätter för enfamiljshus. Det berör fastigheterna Särö 1:149, 1:320 och 1:426.

### Bevarande av värdefull miljö

Såsom det framhålls i den kulturhistoriska inventeringen har området genom århundranden utgjort den centrala delen på Särö. Kvar finns byggnader från såväl säteriets tid som från badortsepoken. Dessa byggnader som upprustats och fått användning som bostäder eller klubblokaler har i detaljplanen fått skyddsbestämmelse Q med syfte att byggnadernas karaktär skall behållas.

1775

Den allra äldsta kvarvarande byggnaden som är stolpboden från 1755 har i detaljplanen betecknats med Q. Sedan också den restaurerats under 1987 har den byggnadsminnesförklarats av länsstyrelsen.

Som en värdefull del av miljön bör också den befintliga beläggningen med smågatsten på vägen, Stallbacken, bedömas. Därför anges i detaljplanen vägbeläggning som värdefull för miljön, smågatsten bibehålles.

### Gångbana

Längs Stallbackens södra sida föreslås utrymme för en gångbana.

### Teknisk försörjning

Planområdet ingår i kommunens verksamhetsområde för vatten och spillvatten.

Transformator för eldistributionen finns i området.

### Plangenomförande

Plangenomförandet redovisas i särskild utredning, genomförandebeskrivning. Den upprättas av fastighetskontoret och bifogas planförslaget.

PLANKONTORET i mars 1988

Siegfried Huber

Kenneth Lundholm

Planförslaget innehåller därutöver också tre nya byggrätter för enfamiljshus. Det berör fastigheterna Särö 1:149, 1:320 och 1:426.

### Bevarande av värdefull miljö

Såsom det framhålls i den kulturhistoriska inventeringen har området genom århundranden utgjort den centrala delen på Särö. Kvar finns byggnader från såväl säteriets tid som från badortsepoken. Dessa byggnader som upprustats och fått användning som bostäder eller klubblokaler har i detaljplanen fått skyddsbestämmelse Q med syfte att byggnadernas karaktär skall behållas.

1775

Den allra äldsta kvarvarande byggnaden som är stolpboden från 1755 har i detaljplanen betecknats med Q. Sedan också den restaurerats under 1987 har den byggnadsminnesförklarats av länsstyrelsen.

Som en värdefull del av miljön bör också den befintliga beläggningen med smågatsten på vägen, Stallbacken, bedömas. Därför anges i detaljplanen vägbeläggning som värdefull för miljön, smågatsten bibehålles.

### Gångbana

Längs Stallbackens södra sida föreslås utrymme för en gångbana.

### Teknisk försörjning

Planområdet ingår i kommunens verksamhetsområde för vatten och spillvatten.

Transformator för eldistributionen finns i området.

### Plangenomförande

Plangenomförandet redovisas i särskild utredning, genomförandebeskrivning. Den upprättas av fastighetskontoret och bifogas planförslaget.

PLANKONTORET i mars 1988

Siegfried Huber

Kenneth Lundholm

Detaljplan för Särö 1:150 m fl i Släp - bostäder vid Stallbacken.

B E S T Ä M M E L S E R

§ 1 ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Planen har en genomförandetid på 10 år. Tiden räknas från den dag då beslutet att antaga planen har vunnit laga kraft.

§ 2 HUVUDMAN FÖR ALLMÄN PLATSMARK

Kommunen skall inte vara huvudman för de allmänna platserna.

§ 3 TILLÅTEN MARKANVÄNDING

1 mom Allmän plats

- a) Väg, hårdgjord mark för trafik.
- b) Park, mark där befintlig naturmark bibehålles.

2 mom Kvartersmark

- a) Med B betecknat område får användas endast för bostadsändamål.
- b) Med BK betecknat område får användas endast för bostadsändamål och till kontor, ateljé i den omfattning som byggnadsnämnden prövar lämpligt.
- c) Med C<sub>1</sub> betecknat område får användas endast för kyrka.
- d) Med C<sub>2</sub> betecknat område får användas endast för föreningslokal eller annat därmed jämförbart ändamål som byggnadsnämnden prövar lämpligt.
- e) Med Q betecknat område skall utgöra reservat för befintlig kulturhistoriskt värdefull bebyggelse och får ej rivas.



- f) Med E betecknat område får användas endast för transformatorstation och därmed samhörigt ändamål.
- g) Med P<sub>1</sub> betecknat område får användas endast för med bostadsändamål samhörigt parkerings- och garageändamål.
- h) Med P<sub>2</sub> betecknat område får användas endast för parkeringsändamål.

#### § 4 UTNYTTJANDEGRAD

- 1 mom På med e<sub>1</sub> betecknat område får tomt inte ges mindre storlek än 1500 m<sup>2</sup>.
- 2 mom På med e<sub>2</sub> betecknat område får huvudbyggnad jämte uthus, garage och andra gårdsbyggnader inte uppta större sammanlagd byggnadsarea än 300 m<sup>2</sup>.
- 3 mom På med e<sub>3</sub> betecknat område får huvudbyggnad inte inrymma mer än en bostadslägenhet. Där byggnadsnämnden så prövar lämpligt få dock ytterligare en bostadslägenhet anordnas.

#### § 5 BEGRÄNSNING AV MARKENS BYGGANDE

- 1 mom Med punktprickning betecknad mark får inte bebyggas.
- 2 mom Med korsprickning betecknad mark får bebyggas endast med uthus, garage och dylika mindre gårdsbyggnader.
- 3 mom På med u betecknad mark får inte vidtas anordningar som hindrar framdragande eller underhåll av underjordiska allmänna ledningar.
- 4 mom På med g betecknad mark får inte vidtas anordningar som hindrar markens användning för gemensamhetsanläggningar.

#### § 6 MARKENS ANORDNANDE

- 1 mom Inom med n betecknat område får befintliga träd inte fällas.

- 2 mom Utfart får inte anordnas över ändamålsgräns som även betecknas med ofyllda cirklar.
- 3 mom På inom med q betecknad del av vägområde utgör den nuvarande smågatstenen en värdefull del av områdets miljö varför den bör behållas.

§ 7 BYGGNADS PLACERING, UTFORMNING OCH UTFÖRANDE

- 1 mom På med siffra i romb betecknat område får byggnad uppföras till högst den höjd i meter som siffran anger.
- 2 mom På med romersk siffra betecknat område får byggnad uppföras med högst det antal våningar som siffran anger.
- 3 mom På med I, II respektive III betecknat område får byggnad inte uppföras till större höjd än 4,5, 6,0 respektive 8,2 meter. Uthus, garage eller annan gårdsbyggnad får inte uppföras till större höjd än 3,0 meter.
- 4 mom Med v betecknat område får bebyggas endast med hus som uppförs fristående. Uthus, garage eller annan gårdsbyggnad får uppföras närmare tomtgräns än 4,5 meter.
- 5 mom På med v betecknat område får byggnad uppföras med det antal våningar som bestämmelserna angående byggnads höjd möjliggör. Där byggnadsnämnden så prövar lämpligt får sluttningsvåning anordnas.

PLANKONTORET i mars 1988

Siegfried Huber

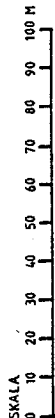
Kenneth Lundholm

SONNY PERSSON  
INGENJÖR  
Mätclass III  
Primärkartan, upprättad fotografiskt i skala 1:1000  
av VIAK AB  
Göteborgs kommuns koordinatsystem  
Rikets höjdsystem 1970  
Flygfotografering utförd år 1969  
Flyghöjd 800 meter  
Fästighetsredovisningen daterad  
**BETECKNINGAR**  
GRUNDKARTAN

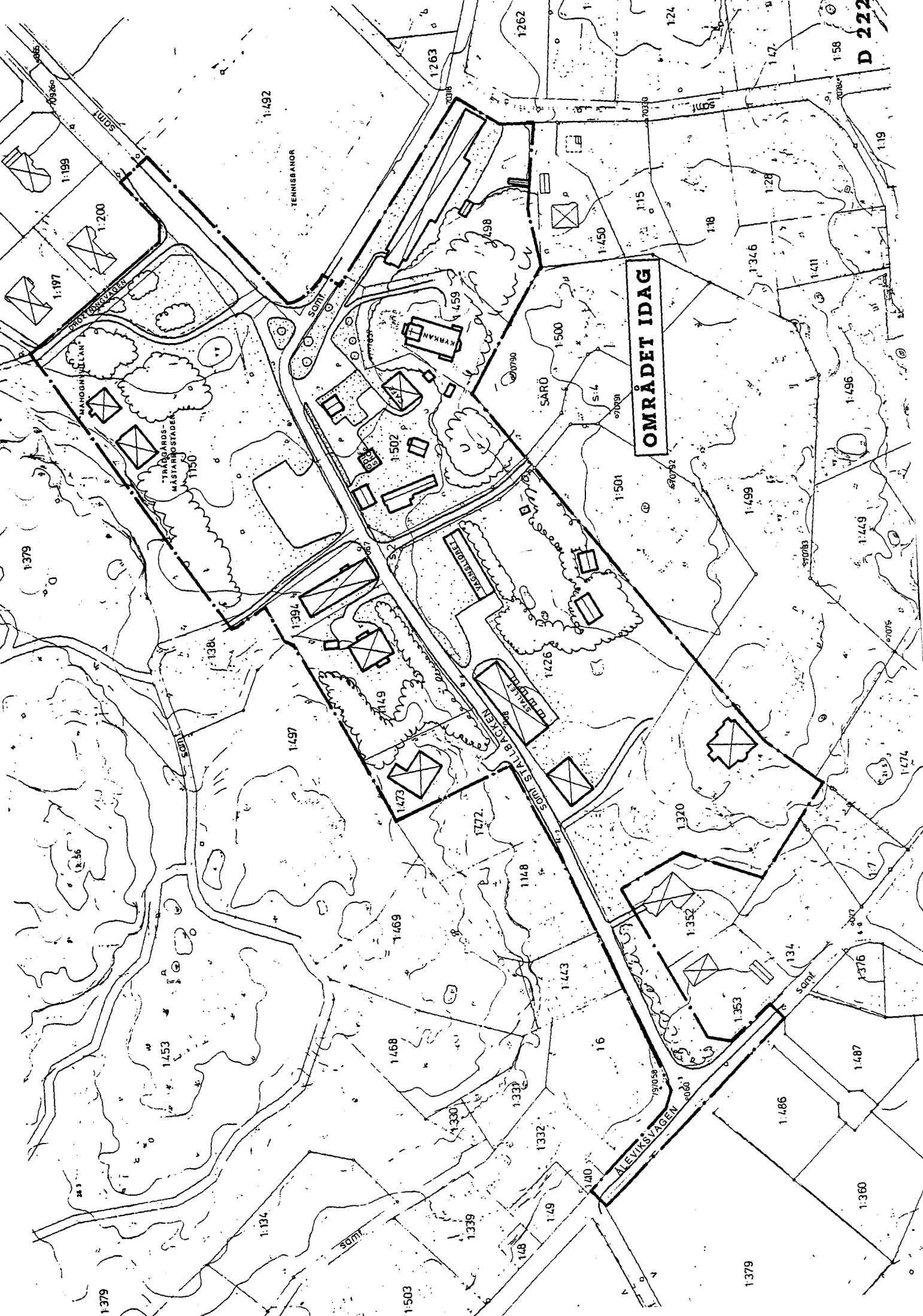
De kartbeteckningar som använts avviker i nedanstående fall  
från IFA Bilaga 4,6 B:2

Gällande plangräns

Områdesgräns ej avsedd att fastställas  
i polygonpunktnumereringen har begynnelse-  
siffrorna 770 utelämnats



KUNGSBACKA KOMMUN  
GRUNDKARTA TILL FÖRSLAG TILL  
DETALJPLAN FÖR  
SÄRÖ 1:150 M FL  
KUNGSBACKA REG-OMR, HALLANDS LÄN



**OMRÅDET IDAG**

D 222

TENNISBANOR

MÄNGDVIK

TRÄGÅRDEN-  
MÅSTARHÖSTADEN

SARÖ

KÄRREBÄ

STÄLLEBÄ

STÄLLARKEN

ALENKSIVAGEN

1379

1503

1379

1360

1487

1376

1474

1449

1496

1411

1496

158

119

1499

1346

118

124

1262

1450

1501

1426

1473

1477

1148

1473

1440

148

1469

1468

1330

1339

1332

149

148

1486

1334

1453

1384

1497

1370

1473

1479

1361

1384

1497

1199

1200

1492

1492

1263

1263

1263

1263

1263

1263

1263

1263

1263

1263

# Detaljplan för SÄRÖ 1:150 m fl Släp

## OSTÄDER VID STALLBACKEN

UPPRÄTTAT I MARS 1988  
I V PLANKONTORET

egifried Huber

Kenneth Lundholm

## PLANKARTA

### ANBESTÄMMLER

Planering gäller inom de områden som har nedanstående beteckningar. Där beteckningar saknas gäller bestämmelsen om hela planområdet om inte annat anges.

### ANVÄNDSBETECKNINGAR

- Detaljplanegräns
- Detaljplanegräns som utgår
- Användningsgräns
- Användningsgräns som utgår
- Egenskapsgräns

### ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATS

- Väg
- ▨ Park, eller plantering

### ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

- B Bostäder
- BK Bostäder, kontor och ateljé
- Q Kulturhistoriskt värdefull byggnad, får ej rivas.
- C<sub>1</sub> Kyrka
- C<sub>2</sub> Samlingslokal
- E Transformatorstation
- P<sub>1</sub> Parkering och garage
- P<sub>2</sub> Parkering

### FORMNING AV ALLMÄN PLATS

- 0.0 Föreskriven höjd över nollplanet
- Gång- och cykelväg
- Värdefull miljö, smågatsten bibehålles

### UTNYTTJANDEGRAD

- e<sub>1</sub> Minsta tomtstorlek 1500 m<sup>2</sup>
- e<sub>2</sub> Största byggnadsarea 300 m<sup>2</sup>
- e<sub>3</sub> Antal lägenheter

### BEGRENSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

- ▨ Mark som inte får bebyggas
- ▨ Mark som får endast bebyggas med uthus och garage
- Mark som skall vara tillgänglig för "nyhetsanläggning"
- Mark som skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar

### MARKENS ANORDNANDE

- ☞ Utfart får inte anordnas över denna gräns
- n Träden skall bevaras

### PLACERING, UTFORMNING OCH UTFÖRANDE

- ◊ Högsta byggnadshöjd i meter
- I, II Högsta antal våningar
- ∠ Taklutning i grader
- v Frittliggande hus

### ADMINISTRATIVA BESTÄMMLER

Planens genomförandetid är 10 år räknat från den dag då beslutet att antaga planen vunnit laga kraft.  
PLANENS GENOMFÖRANDETID SLUTAR.....

### ILLUSTRATIONER

- Illustrationslinje
- Föreslagen byggnad

Till plankartan hör följande handlingar:  
BESKRIVNING BESTÄMMLER  
SAMRÅDSREDOGÖRELSE  
GENOMFÖRANDEBESKRIVNING  
VA-UTREDNING  
ILLUSTRATIONSKARTA

# KUNGSBACKA KOMMUN

## DETALJPLAN FÖR SÄRÖ 1:150 M FL

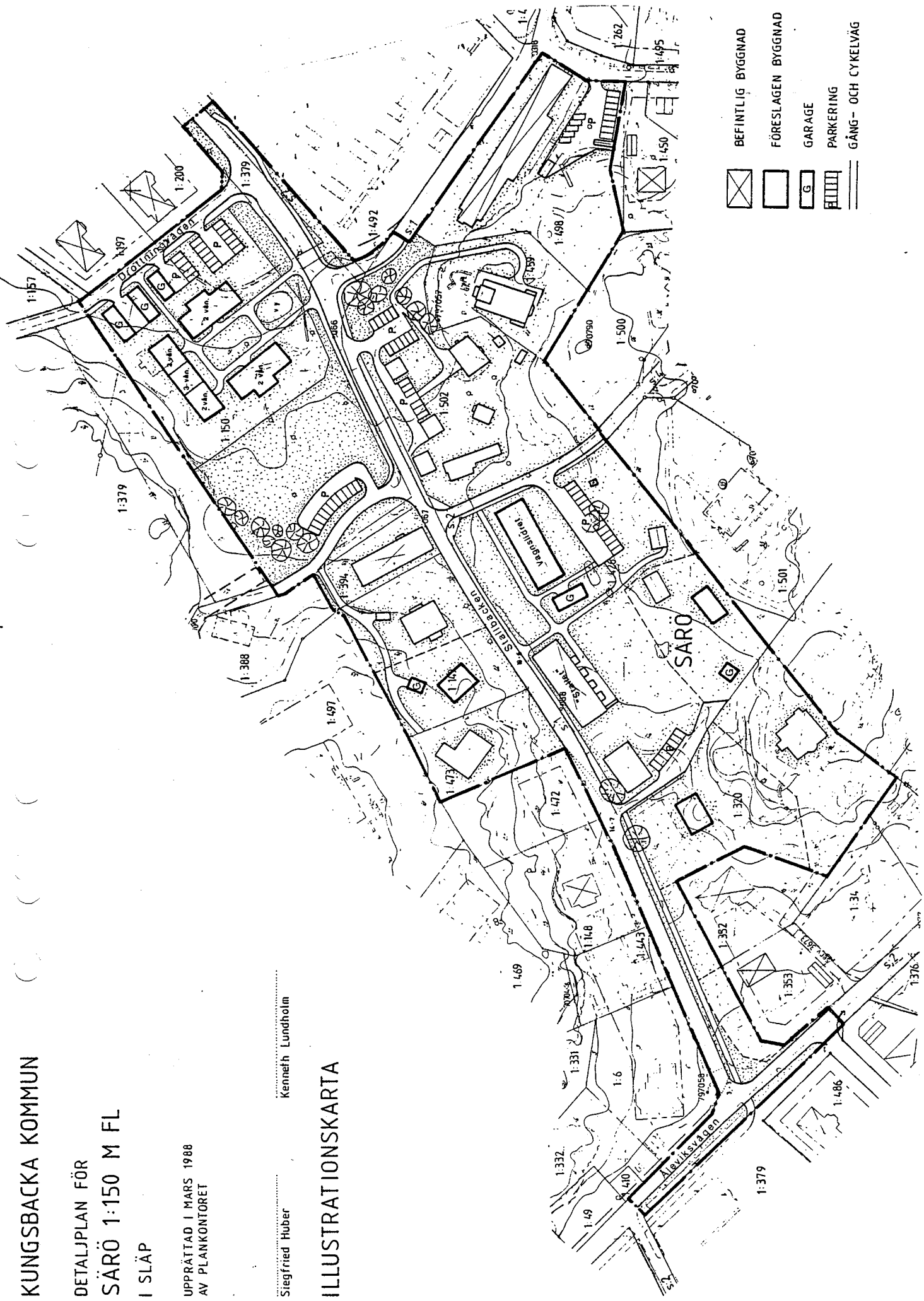
I SLÄP






UPPRÄTTAD I MARS 1988  
AV PLANKONTORET

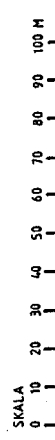
Siegfried Huber

Kenneth Lundholm

## ILLUSTRATIONSKARTA



-  BEFINTLIG BYGGNAD
-  FÖRESLAGEN BYGGNAD
-  GARAGE
-  PARKERING
-  GÅNG- OCH CYKELVÄG





Detaljplan för Särö 1:150 m fl i Släp - bostäder vid Stallbacken.

#### S A M R Å D S R E D O G Ö R E L S E

Efter det att detaljplan för Särö fastställdes 1981 gjordes framställan från markägare om planläggning av i Säröplanen undantaget område kring Stallbacken. Målsättningar diskuterades och alternativa bebyggelseförslag studerades. Detta ledde fram till ett beslut om planläggning som handlägges enligt den plan- och bygglag som gäller fr o m juli 1987.

Byggnadsnämndens arbetsutskott beslutade i oktober 1987 om samråd med berörda fastighetsägare och boende inom området.

Samråd har därefter skett enligt PBL 5:20-21. Det innebär att samråd om detaljplanen ägt rum med länsstyrelsen, berörda kommunala nämnder och förvaltningar samt fastighetsägare och boende inom planområdet.

Vid information och samråd den 4 november redovisades ett förslag som i princip överensstämmer med tidigare redovisat material. Under samrådet framfördes bl a följande synpunkter:

För mycket bostäder ger en överhettning av trafik och parkering. Det är lagom exploatering att ersätta befintlig bebyggelse. Flygelbyggnaderna accepteras ej.

Ekonomisk kalkyl visar att den föreslagna byggnadsvolymen erfordras. Markförhållandena innebär pålning och extraordinära grundläggningskostnader.

Å andra sidan hävdas att ingen vill ha så mycket lägenheter på Särö att servicebyggnader erfordras såsom kiosk och butik. Antal hushåll har troligen redan nu fördubblats sedan Ön fick vatten och avlopp i början av åttiotalet.

Även med en minskad byggandsvolym bör halva delen av 1:150 vara parkmark för all framtid. Den bör ägas och förvaltas av vägföreningen. Fastighetskontoret bör utreda eventuell marköverlåtelse i samband med att exploateringsavtal upprättas.

Alternativförslag redovisas. Förslaget innebär byggnad där gamla Säteriet fanns fram till 1927 när det brann. Det innebär en halvering av exploateringen och bebyggelse på bättre mark enligt förslagsställaren.

Bra för miljön med endast en mindre parkeringsplats tvärs över vägen vid Stolpboden. Tillfälligt parkeringsbehov får tillgodoses genom samnyttjande i grannskapet.

Det föreslås att gång- och cykelbanan placeras intill körbanan i Stallbackens västra del liksom i den östra. Så vill fastighetsägaren utvidga tomtmarken fram mot gångbanan.

Den föreslagna delningen av 1:149 bör studeras. Berörda grannar måste vara överens. Vägteknisk utredning tages fram av markägarna. Utfart skall ske mot Smedjebacken. Den skall också nyttjas av 1:473.

Föreslagna gränser inom 1:150 bör anpassas till befintliga förhållanden såsom mur, damm etc.

Sammanfattningsvis kvarstår viss kritik mot det antal lägenheter som planeras inom 1:150 liksom mot placeringen. Den föreslagna byggandsvolymen erfordras dock enligt den ekonomiska kalkylen.

Fortsatta planstudier och samråd erfordras beträffande delningen av villatomterna på 1:149 och 1:320.

Bearbetning av detaljplanen och samordning av förslag och synpunkter har därefter skett genom förhandsremiss till kommunens berörda förvaltningar samt till Särö vägförening, Särö villaägarförening m fl.

Förslaget till detaljplan har redovisats i länsstyrelsen vars samrådsyttrande är daterat 1987-12-08.



Under planarbetet har samordning skett med fastighetskontoret för klarläggande av detaljplanens genomförande såsom den redovisats i särskild beskrivning.

PLANKONTORET i mars 1988

Siegfried Huber

Kenneth Lundholm

BNAU 88 03 22

D 222 utställning/lena

Byggnadsnämnden i Kungsbacka kommun

659/87 0222  
Samråd enligt PBL 5 kap 20 § om förslag till ändring och utvidgning av detaljplan för del av Särö 1:150 m fl (Särö Stallbacken) i Kungsbacka kommun

Plankontoret har för samråd översänt handlingar bestående av plankarta med detaljplanebestämmelser, samt illustrationer till rubricerade ärende upprättade i november 1987.

Förslaget avser uppförande av lägenheter i flerbostadshus samt tre tomter för friliggande hus.

För Särö finns en i april 1984 upprättad områdesplan som länsstyrelsen yttrat sig över 28 september 1984 och vilken antagits av kommunfullmäktige den 9 maj 1985. Det nu aktuella detaljplaneförslaget är i överensstämmelse med områdesplanens intentioner vad avser komplettering och exploatering av bostäder.

I Synpunkter till grund för ev överprövning enligt PBL 12:1

Planförslaget ligger inom ett större avgränsat område - kustområdet i Halland - som med hänsyn till de naturvärden som finns där av riksintresse och för vilket det enligt 3 kap 2 resp 4 §§ naturresurslagen (NRL) gäller särskilda hushållningsbestämmelser. Detaljplaneförslaget berör också område som bedömts vara av riksintresse för kulturminnesvård och naturvård enligt NRL 2:6.

Länsstyrelsen bedömer att syftena med riksintressena enligt NRL 3:2 och 4 inte motverkas då området redan är bebyggt och förslaget avser i första hand ersättning för, eller ombyggnad av äldre bebyggelse. Då planförslaget vidare syftar till att bevara den befintliga värdefulla miljön bedömer länsstyrelsen att kulturminnesvårdens intressen inte behöver skadas under förutsättning att all nybebyggelse utföres på sätt som ansluter till de målsättningar som kommunen antagit för bebyggelsen på Särö.

Särö Nordanskog utgör ett högklassigt naturvårdsobjekt med urskogsartad blandlövskog av riksintresse för naturvärden. Arbetet pågår för att avsätta området som naturreservat enligt 7 § naturvårdslagen. De föreslagna flerbostadshusen på Särö 1:150 förefaller av ritningarna att döma placeras på ungefär samma plats som de äldre byggnaderna tillhörande f d säteriet men med en förskjutning 3-4 meter söderut. Denna förskjutning är med hänsyn till naturvärdena i bergsbranten synnerligen angelägen. Då gränsen för det blivande naturreservatet norr om föreslagna bebyggelse inte ännu är slutligt fastlagd bör vidare samråd ske beträffande tomtmarkens avgränsning mot skogen.

1987-12-08

11.101-3024-87

Beträffande de två alternativa förslagen om placering av gc-väg utmed Stallbacken finner länsstyrelsen det angeläget med en sträckning som sparar så mycket som möjligt av befintlig vegetation bl a två träd i vägens närhet, samt att smågatstensbeläggningen på vägen kan behållas (q 2 i planbestämmelserna).

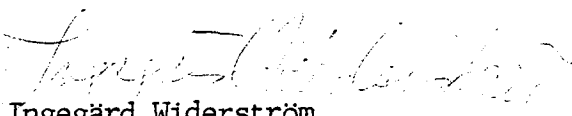
II Rådgivande synpunkter

Detaljplaneförslaget skall åtföljas av en genomförandebeskrivning som visar de tekniska, ekonomiska och organisatoriska åtgärder som behövs för genomförandet.

Länsstyrelsen tillstyrker att detaljplaneförslaget bearbetas vidare där ovanstående synpunkter beaktas. Nytt samråd skall ske före utställning.

Ärendet har behandlats vid länsstyrelsen plangruppsmöte den 3 december 1987 med företrädare för planenheten, lantmäterienheten, länsantikvarien, juridiska enheten, naturvårdsenheten och vägförvaltningen.

  
Jan Stenklint

  
Ingegärd Widerström

Kopia  
Akthandlingar/planenheten  
Lantmäterienheten  
Naturvårdsenheten  
Länsantikvarien  
Plankontoret i Kungsbacka  
Planeringskansliet

Sten Runqvist/IA

Förslag till detaljplan för Särö 1:150 m fl i Släp

## GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

### INLEDNING

Genomförandebeskrivningen har till uppgift att redovisa

- organisatoriska
- tekniska
- fastighetsrättsliga och
- ekonomiska

åtgärder som behövs för att åstadkomma ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av planen.

Beskrivningen har ingen självständig rättsverkan. Dess syfte är att vara vägledande för plangenomförandet.

Inom planområdet skall totalt 27 lägenheter i flerbostadshus uppföras. Av dessa lägenheter skall 22 placeras på Särö 1:150 (Säteritomten) och 5 på Särö 1:426. Vidare ges möjlighet till uppförande av 3 nya friliggande bostadshus.

### ORGANISATORISKA ÅTGÄRDER

#### Huvudmän bebyggelse

Huvudmän för flerbostadshusbebyggelsen är Almgren & Sahlin Byggnads AB och Handelsbolaget Residencia.

Almgren & Sahlin skall svara för uppförande av 22 lägenheter i flerbostadshus på den sk Säteritomten. De befintliga byggnaderna, trädgårdsmästarebostaden och Mahognyvillan, skall rivas.

Residencia skall riva vagnslidret på Särö 1:426 och uppföra en radhusbyggnad inrymmande 5 lägenheter.

Residencia har även en byggrätt för friliggande hus på sin fastighet Särö 1:426.

Ägarna av fastigheten Särö 1:149 och Särö 1:320 får möjlighet att bygga ett nytt hus vardera.

#### Huvudmän tekniska anläggningar

Vägverket är huvudman för Stallbacken (allmän väg nr 955). Enligt detaljplaneförslaget skall ursprunglig vägbeläggning (gatsten) behållas. Vägverket har 1987-03-02 inkommit med skrivelse till kommunen angående förfrågan om huruvida kommunen är villig att ekonomiskt bidra till att bibehålla stenbeläggningen. Kommunstyrelsens arbetsutskott har 1987-10-13 (§ 875) beslutat att hemställa om vägmästarens yttrande angående Vägverkets skyldigheter beträffande bibehållande av kulturella och estetiska vägar vid underhåll av gammal miljö.

Kommunen skulle kunna bygga ut gång- och cykelväg utmed Stallbacken under förutsättning att Särö vägförening tar på sig underhållet. Det finns dock inga politiska beslut om att så skall ske.

Särö vägförening är huvudman för skötsel av Smedjebacken samt väg- och parkmark i anslutning till planområdet.

Vägföreningen har uttalat att man inte är beredd att bekosta den i planen föreslagna ombyggnaden av Smedjebacken. Ägaren av Särö 1:394 har intresse av omläggningen eftersom den ger honom möjlighet att utvidga sin fastighet.

Parkeringsområdet norr om kyrkan är beläget på mark som ägs av Särö Golf Club. Parkeringsplatsen nyttjas dock även av Särö Kyrkostiftelse enligt muntligt avtal med Särö Golf Club. Detta förhållande avses bestå även i framtiden.

Parkeringsområdet vid Smedjebacken skall förvärvas, byggas ut och underhållas av Särö Golf Club.

Eftersom planområdet är beläget inom verksamhetsområdet för kommunens allmänna VA-anläggning skall kommunen svara för att vatten och avlopp byggs ut fram till förbindelsepunkt för varje fastighet.

Utbyggnad av vägar inom kvartersmark ombesörjs och bekostas av berörda fastighetsägare.

#### Avtal om genomförande

Kommunen och Handelsbolaget Residencia träffade år 1983 ett avtal om planläggning av det område som omfattas av

planförslaget. Residencia ägde då både Särö 1:426 och Särö 1:150. I avtalet anges bl a att en förutsättning för planens antagande är att exploateringsavtal dessförinnan träffas mellan exploatör och kommun.

Eftersom Särö 1:150 numera ägs av Almgren och Sahlin Byggnads AB måste två exploateringsavtal upprättas, ett mellan kommunen och Residencia och ett mellan kommunen och Almgren & Sahlin.

I avtalet med Residencia förutsätts regleras:

- överlåtelse till kommunen av mark för gång- och cykelväg utmed Stallbacken
- ansökan om förrättningar enligt anläggningslagen
- rätt för kommunen att anvisa hyresgäster alternativt viss rätt för kommunen att anvisa bostadsrättsköpare
- att bebyggelsen skall finansieras med statliga lån
- deltagande i kostnaderna för förrättning enligt 3:e kapitlet lagen om enskilda vägar.

I avtalet med Almgren & Sahlin förutsätts regleras:

- överlåtelse av allmän platsmark till kommunen
- breddning av viss sträcka av Drottningvägen
- utbyggnad av gångbana utmed norra sidan av Stallbacken fram till Smedjebacken
- rätt för kommunen att anvisa hyresgäster alternativt viss rätt för kommunen att anvisa bostadsrättsköpare
- att bebyggelsen skall finansieras med statliga lån
- deltagande i kostnaderna för förrättning enligt 3:e kapitlet lagen om enskilda vägar.

För att Smedjebackens ändrade sträckning, gångbanan och GC-vägen utmed Stallbacken samt parkmarken inom Särö 1:150 skall komma in under vägföreningens skötsel, krävs en ny förrättning. Förrättningen skall bekostas av exploatörerna. Alternativt kan vägföreningen i avtal ta på sig underhållet utan att förrättning genomförs.

För utbyggnad av GC-vägen måste även viss mark av fastigheterna Särö 1:320 och 1:502 tas i anspråk.

Lämpligast är att kommunen träffar avtal om att förvärva marken.

#### Genomförandetid, tidplan

Planens genomförandetid är 10 år räknat från den dag då beslutet att antaga planen vunnit laga kraft. Antagandet beräknas ske hösten 1988.

Genomförandetiden har valts mot bakgrund av att det är angeläget att planen genomförs relativt snabbt men samtidigt bör genomförandetiden inte sättas alltför kort eftersom utförandet av vissa åtaganden kan dra ut på tiden.

Enligt bostadsförsörjningsprogrammet skall radhuset på Särö 1:426 påbörjas 1989. Flerbostadshuset på Särö 1:150 skall, enligt bostadsförsörjningsprogrammet, påbörjas 1990.

#### TEKNISKA ÅTGÄRDER

##### Standardfrågor

Drottningvägen, fram till de blivande garagen på Särö 1:150, skall byggas ut till 4,5 m körbanebredd.

Standard på kvartersvägar, som betjänar flera fastigheter, bestäms i samband med respektive anläggningsförrättning.

#### FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Kommunen äger ingen mark inom planområdet men äger parkmark norr om Säteritomten och väster om Åleviksvägen.

Den mark som kommunen skall förvärva, dels enligt exploateringsavtalen och dels mark för GC-väg, kan lämpligen överföras till kommunens fastighet, Särö 1:379, genom fastighetsreglering.

##### Utfartsväg för Särö 1:320 och del av Särö 1:426

Enligt planförslaget skall den befintliga byggnaden och en planerad ny byggnad norr därom på Särö 1:320 samt statarhuset och en planerad ny byggnad i södra delen av Särö 1:426 ha utfart till Stallbacken via gemensam väg.

Utförande och drift av vägen föreslås regleras genom en gemensamhetsanläggning.

Lägen framgår av karta, bilaga 1.

Utfartsväg för Särö 1:149 och 1:473

Enligt planförslaget skall befintlig och planerad ny byggnad på Särö 1:149 samt Särö 1:473 ha utfart till Smedjebacken via gemensam väg. Vägen tar även mark i anspråk på Särö 1:388 och 1:394. Utförande och drift av vägen föreslås regleras genom en gemensamhetsanläggning.

Lägen framgår av karta, bilaga 1.

Gemensamhetsanläggning för gångväg m m

Planförslaget redovisar gemensamhetsanläggning på en gångväg i östra delen av Särö 1:426. Ett inrättande av gemensamhetsanläggning blir dock aktuellt endast om denna del av Särö 1:426 uppdelas i flera fastigheter. En uppdelning i tre fastigheter är tänkbar: "Stallet", "Vagnslidret" och samlingslokalen. Om och när gemensamhetsanläggning skall bildas måste även beaktas att förrådet skall vara gemensamt för "Stallet" och "Vagnslidret". Parkeringen blir gemensam för alla tre fastigheterna.

Allmän platsmark

Kommunen har möjlighet att före planens antagande ansöka om att länsstyrelsen förordnar att mark som skall användas för allmänna platser utan ersättning skall upplåtas till Särö vägförening. Kommunens ambition är dock att förvärva all dylik mark och därefter upplåta denna till vägföreningen.

De fastigheter som berörs av detta är:

Särö 1:150  
Särö 1:320  
Särö 1:426  
Särö 1:502

**EKONOMISKA ÅTGÄRDER**

Investeringar

VA-ledningsnätet är i stort sett utbyggt inom planområdet. Endast mindre kompletteringar för att nå vissa fastigheter kan bli erforderliga.



VA-ledningsnätet är i stort sett utbyggt inom planom-  
Den del av gång- och cykelvägen utmed Stallbacken som  
kommunen föreslås bygga har överslagsmässigt bedömts  
kosta 90 000 kronor exklusive markförvärv.

En upprustning av Stallbacken med bibehållande av gat-  
sten bedöms kosta 160 000 kronor mer än om man ersätter  
gatstenen med asfalt.

#### Konsekvenser för fastighetsägarna ur ekonomisk synpunkt

När kommunen byggt ut VA-ledningarna och anvisat förbin-  
delsepunkt för respektive tidigare ej ansluten fastig-  
het, kommer kommunen att debitera VA-anläggningsavgift  
enligt vid anslutningstillfället gällande VA-taxa.

Kostnader för vatten- och avloppsanslutning förutsätts  
finansieras av respektive fastighetsägare. Vid nybygg-  
nad kan detta ske inom ramen för statlig belåning för  
husproduktionen. För helårsbebodda fastigheter äldre än  
30 år finns särskilda statliga bostadslån för VA-avgift  
och VA-installation.

För ägarna av de fastigheter som skall ingå i gemen-  
samhetsanläggning uppstår kostnader för utbyggnad av  
kvartersvägar. Om en samfällighetsförening bildas för  
skötsel av gemensamhetsanläggningen kan denna finan-  
siera kostnaderna för vägen genom att ta upp lån,  
vilket bör kunna ske på förmånliga villkor med hänsyn  
till den särskilda förmånsrätt som samfällighetsföre-  
ningen har i medlemsfastigheterna.

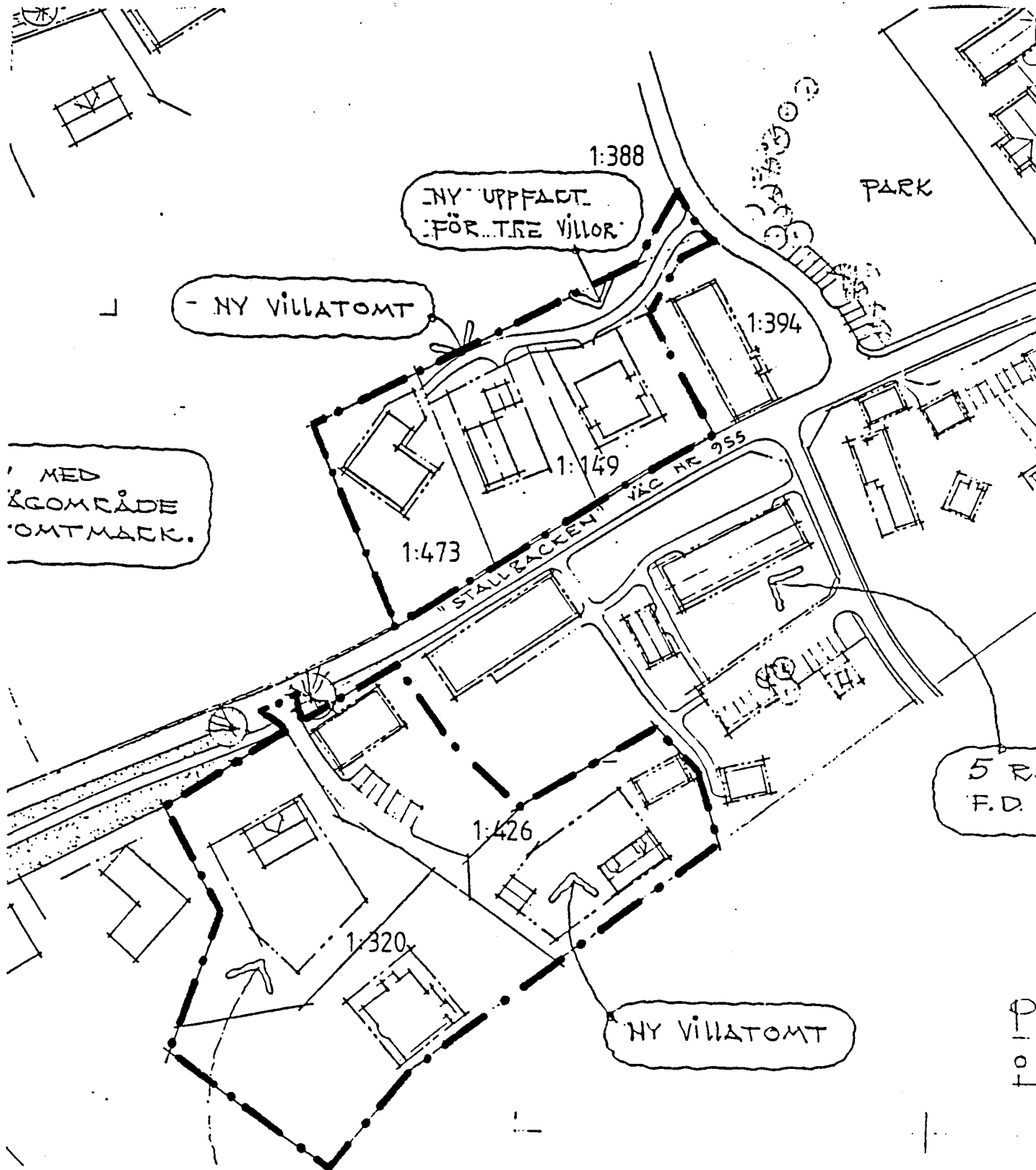
FASTIGHETSKONTORET

utfartsväg för Särö 1:320 och del av 1:426 samt  
utfartsväg för Särö 1:149 och 1:473.

Bilaga 1.



Avgränsning av område för  
gemensamhetsanläggning



D 222